

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 5 Nettesheim-Butzheim "Veilchenweg"
der Gemeinde Rommerskirchen

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
3. Das Plangebiet
 - 3.1 Lage des Plangebietes
 - 3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan
 - 3.3 Städtebauliche Kriterien
 - 3.4 Landschaftliche Gegebenheiten
 - 3.5 Immissionsbelastung
 - 3.6 Örtliche Besonderheiten
 - 3.7 Äußere Erschließung
 - 3.8 Versorgung
 - 3.9 Entsorgung
 - 3.10 Realisierungsmöglichkeit
4. Planungskonzept
 - 4.1 Art und Struktur des Gebietes
 - 4.2 Infrastruktur
 - 4.3 Kinderspielplätze
 - 4.4 Baugestaltung
5. Einzelfestsetzungen
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise
 - 5.4 Höhenlagen
 - 5.5 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.6 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
 - 5.7 Garagen und Stellplätze
 - 5.8 Öffentliche Verkehrsfläche
 - 5.9 Pflanzflächen
 - 5.10 Flächen für Auffüllungen und Lärmschutzmaßnahmen
6. Kennzeichnungen
7. Nachrichtliche Übernahmen

8. Umweltauswirkungen der Planung

- 8.1 Auf Menschen
- 8.2 Auf Tiere
- 8.3 Auf Pflanzen
- 8.4 Auf Boden
- 8.5 Auf Wasser
- 8.6 Auf Luft
- 8.7 Auf Klima
- 8.8 Auf Landschaft
- 8.9 Auf Ökologie
- 8.10 Auf Kulturgüter

9. Bodenordnende Maßnahmen

10. Kosten und Finanzierung der Plandurchführung

1. Planungserfordernis

Der im Ballungsraum Neuss-Düsseldorf und Köln bestehende große Wohnbedarf dehnt sich zunehmend auf die angrenzenden Städte und Gemeinden aus. So vergeht kaum ein Tag, an welchem bei der Gemeinde Rommerskirchen nicht nach Baugrundstücken bzw. Baumöglichkeiten für Wohnhäuser - besonders für den Einfamilienhausbau - nachgefragt wird. Die politischen Gremien der Gemeinde Rommerskirchen haben sich schon mit den daraus für die Gemeinde entstehenden Konsequenzen befaßt.

Da kaum noch Baulücken oder bebaubare Grundstücke im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen, sieht die Gemeinde die Notwendigkeit, zur Förderung der Gemeindeentwicklung zunächst die noch im Flächennutzungsplan dargestellten unbebauten Bauflächen zu mobilisieren. Dafür wird es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erforderlich, deren Bebauung durch Bebauungspläne vorzubereiten und zu leiten. So auch in diesem Fall.

2. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

Ziel und Zweck dieses Bauleitplanes ist es, aus dem gemeindlichen Gesamtkonzept heraus die planerischen Voraussetzungen für die Bebauung der nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes noch für eine Bebauung vorgesehenen Freifläche zu schaffen. Dazu gehört die Festsetzung der erforderlichen Erschließungsanlagen als Sicherung der Erschließung und Voraussetzung der Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch. Weiter dient der Bebauungsplan als Grundlage für evtl. notwendige bodenordnende Maßnahmen.

3. Das Plangebiet

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen entschloß sich aufgrund der im Folgenden dargelegten Gründe und Überlegungen zu dieser Planung am Veilchenweg.

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteiles Nettesheim-Butzheim zwischen der sogenannten Siedlung Nettesheim und der Bundesstraße 477. Am südwestlichen Rand liegt der Veilchenweg, z.Zt. lediglich als Baustraße ausgebaut. Er ist im Bebauungsplan Nettesheim-Butzheim Nr. 1 "Johann-Päffgen-Straße" als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

3.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche" dargestellt. Die nordöstlich angrenzende Fläche ist im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Somit bildet das Plangebiet auf absehbare Zeit den Ortsrand.
Die Gesamtgröße des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 1,3 ha.

3.3 Städtebauliche Kriterien

Für den Siedlungsschwerpunkt Rommerskirchen mit Eckum laufen z.Zt. städtebauliche Rahmenplanungen mit dem Ziel der Siedlungsverdichtung und -erweiterung im Bereich des ÖPNV-Haltespunktes Rommerskirchen. In jenem Bereich sind die Voraussetzungen für eine schnelle Baulandbereitstellung noch nicht gegeben.

Der nächstgelegene Ortsteil Nettesheim-Butzheim bietet sich wegen seiner Nähe zum ÖPNV-Haltepunkt und seiner relativ reichhaltigen Infrastruktur - die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde - für die Mobilisierung von Bauflächen an. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Ortsteil nur noch wenige unbebaute Bauflächen dar. Wegen der Nähe zum Ortsteilmittelpunkt und der möglichen unmittelbaren Zuordnung von Wohnbebauung zu dem dort vorhandenen Kindergarten sowie der Möglichkeit zur Ortsrandabrundung und -gestaltung, sieht der Rat die Planung der Bebauung der Baufläche entlang dem Veilchenweg aus städtebaulicher Sicht als günstig und vordringlich an.

3.4 Landschaftliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplanbereich ist z.Zt. eine fast ebene landwirtschaftlich genutzte Fläche, die ohne Übergang an die vorhandene Bebauung südlich des Veilchenweges und der westlich des Tulpenweges liegenden Siedlung Nettesheim anstößt und östlich an die B 477 grenzt. Ökologisch wertvolle Flächen oder besondere landschaftsgestaltende Elemente die erhaltenswert sind, enthält der Bereich nicht.

3.5 Immissionsbelastung

Immissionsmäßig wird das Plangebiet im wesentlichen durch den Verkehr auf der B 477 belastet. Die Immissionen aus dem Kindergartenbereich werden nicht als wesentlich angesehen. Weitere Immissionsbelastungen sind nicht erkennbar.

3.6 Örtliche Besonderheiten

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Sümpfungsgebietes des Braunkohlentagebaus. Besonderheiten werden aus dieser Sicht nicht erwartet. Altlastenverdachtsflächen sind im Planbereich nicht bekannt.

3.7 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzende B 477 an das überörtliche Straßennetz mit guten Verbindungen zu den Ballungsräumen Neuss-Düsseldorf und Köln angeschlossen. Es grenzt zwar unmittelbar an die B 477 an, kann aber nicht direkt von dort erschlossen werden. Die Erschließung erfolgt indirekt von der B 477 über die Johann-Päffgen-Straße und den Tulpenweg. Der Ortsmittelpunkt ist über den Tulpenweg, die Johann-Päffgen-Straße und Klosterstraße auch fußläufig gut erreichbar.

Neben der Bundesbahnstrecke Mönchengladbach-Köln (Haltestelle Rommerskirchen) bestehen durch die Buslinien 874 Neuss-Vanikum, 879 Grevenbroich-Vanikum und 881 Rommerskirchen-Dormagen Bayer Werk auch Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs zu den wichtigsten umliegenden Städten.

Insgesamt kann die äußere Erschließung des Plangebietes als sehr gut bezeichnet werden.

3.8 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch Anschlüsse an die vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt. Es wird versorgt

Wasser - durch die Kreiswasserwerke
Strom - durch die RWE - Energie AG
Gas - durch Rhenag.

Der tägliche Bedarf der Bewohner kann im Ortsmittelpunkt Nettesheim-Butzheim gedeckt werden. Der darüber hinausgehende Bedarf kann weitgehend in Rommerskirchen in verschiedenen Selbstbedienungsläden oder in den anschließenden Ballungsräumen befriedigt werden.

3.9 Entsorgung

Für die Abwasserentsorgung ist die Herstellung eines Regenüberlaufes zum Gillbach am Anschluß des Nebensammlers Nelkenweg an den Hauptsammler Voraussetzung. Unter dieser Voraussetzung ist die ordnungsgemäße Entwässerung über die öffentliche Kanalisation möglich.

Die Abfallentsorgung erfolgt im System der öffentlichen Müllabfuhr.

3.10 Realisierungsmöglichkeit

Das Plangebiet befindet sich zu ca. 21 % im Eigentum der Gemeinde Rommerskirchen. Das restliche Gebiet liegt in der Hand eines Eigentümers. Damit sind gute Voraussetzungen für die zügige Realisierung der Bauleitplanung und der Bebauung gegeben. Zudem kann die Gemeinde als Teileigentümer dämpfend auf die Bodenpreise einwirken und auch so einen geldwerten Beitrag zur Förderung des Wohnungsbaues leisten.

4. Planungskonzept

Das geplante Baugebiet soll sich der vorhandenen ländlichen Siedlungsstruktur mit im wesentlichen ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden und überschaubaren Straßenräumen anpassen, wobei ein offener Übergang in die freie Landschaft angestrebt wird. Dieses Grundkonzept wird im einzelnen wie folgt gestaltet:

4.1 Art und Struktur des Gebietes

In der Art soll ein ländliches Wohngebiet entstehen, indem neben dem Wohnen auch Platz für Kleintierhaltung, Hobbybeschäftigung und kleineren Gewerbebetrieben - insbesondere des Dienstleistungsgewerbes - gegeben ist, wie es für den ländlichen Raum typisch ist.

Strukturell soll das Wohngebiet aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden bestehen, die zur Ermöglichung nachbarschaftlicher Beziehungen in Gruppen um wohnhofartigen Erschließungsanlagen angeordnet werden und so einen überschaubaren eigenen Straßenraum bilden. Die Gruppen sind wiederum so ausgerichtet, daß sie zur freien Landschaft hin keinen riegelartigen Abschluß bilden, sondern vom Veilchenweg aus Grünstreifen in die freie Landschaft führen. Durch diese Anordnung ergibt sich von selbst eine riegelartige Stellung der Gebäude entlang der B 477, die zur möglichst weitgehenden Abschirmung von Lärm-Immissionen in geschlossener Bauweise vorgesehen ist.

4.2 Infrastruktur

Die Infrastruktur des Ortsteiles Nettesheim-Butzheim ist fußläufig vom Plangebiet aus erreichbar. Im Plangebiet selbst brauchen daher keine Ausweisungen für Infrastruktureinrichtungen vorgesehen werden.

4.3 Kinderspielplätze

Die Anlage der vorgesehenen Bebauung läßt weitgehend ein ungefährdetes Spielen im Kern der Hausgruppen zu. Darüber hinaus ist ein Kinderspielplatz Typ A fußläufig im Bereich der Sportanlagen und ein Kinderspielplatz Typ B am Nelkenweg erreichbar. Der unmittelbar neben dem Planbereich liegende Kindergarten sichert eine weitere Betreuung für die Kinder.

4.4 Baugestaltung

Die angemessene bauliche Gestaltung des Bebauungsplangebietes regelt die Gemeinde Rommerskirchen durch eine Gestaltungssatzung, deren Festsetzungen zu beachten sind.

5. Einzelfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung des Plankonzeptes ist es erforderlich, als Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" festzusetzen. In einem solchen Gebiet sind grundsätzlich auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig, die durch ihren starken An- und Abfahrverkehr dem Plankonzept entgegenstehen. Zur Vermeidung von unerwünschten und dem Charakter des Gebietes entgegenstehenden Immissionen und Gefahren für spielende Kinder, sind diese Nutzungsarten durch entsprechende Festsetzungen auszuschließen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung einer möglichst großen Zahl von Wohnungen auf dem zur Verfügung stehenden Bauland sowie zur Vermeidung nicht notwendiger Eingriffe in Natur und Landschaft und wegen eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden soll eine relativ hohe Wohndichte von etwa der doppelten im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes angegebenen Dichte von 13 WE/ha erreicht werden. Die sich daraus ergebenden relativ kleinen Grundstücke von im Durchschnitt 320 qm sind notwendig bzw. erwünscht,

1. um geringer verdienenden Bevölkerungskreisen die Eigentumsbildung zu ermöglichen,
2. um der z.Zt. hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Familienheime in der Gemeinde nachzukommen,
3. zur Stärkung der im Ortsmittelpunkt Nettesheim-Butzheim vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Zur Verhinderung der ländlich untypischen, aber aus rein wirtschaftlichen Überlegungen häufig geplanten "Scheibchenhäuser" ohne ausreichende Grundstücksfreiflächen wird zur Schaffung einer ländlichen Siedlungsstruktur und aus sozialen und gesundheitsvorsorgenden Gründen die Festsetzung von Mindestgrößen für Grundstücke erforderlich. Als richtig und angemessen hat sich hierfür eine Grundstücksmindestgröße von 200 qm für zweigeschossige und von 250 qm für die eingeschossige Bebauung herausgestellt. Diese Größen sind daher als Mindestgrundstücksgrößen festzusetzen.

Zur Sicherung dieses Konzeptes werden zum Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen erforderlich:

Grundflächenzahl (GRZ)

Zur Ermöglichung der gewollten Wohndichte wird die Festsetzung der nach der Baunutzungsverordnung höchst möglichen Grundflächenzahl 0,4 erforderlich.

Um unnötige und den Naturhaushalt beeinträchtigende Bodenversiegelungen auszuschließen, wird es notwendig, die zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch versiegelte Flächen auf 25 % zu beschränken.

Darüber bis maximal GRZ 0,6 hinausgehende Versiegelungsflächen sind nur zuzulassen, wenn ihre Wirkung durch umweltfreundliche Maßnahmen, wie z.B. Dachwasserversickerung, wasserdurchlässige Befestigungen, großflächige Versickerung der Niederschlagswässer über belebte Bodenschichten ausgeglichen wird und ihre Wirkung auf die Funktion des Bodens nur geringfügig sind.

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Der Dachausbau wird nicht zur Geschoßfläche gerechnet. Um die maximale Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen ist die Geschoßflächenzahl im Bereich eingeschossiger Bebauung mit 0,4 und im Bereich zweigeschossiger Bebauung mit 0,8 festzusetzen.

Geschoßzahl (Z)

Entsprechend dem Planungskonzept soll durch die Bebauung einerseits Anschluß an die vorhandene zweigeschossige Bebauung der Siedlung Nettesheim und andererseits ein Übergang zur freien Landschaft erzielt werden. Um dies zu verwirklichen, ist entlang dem Tulpenweg eine Geschoßzahl II und für den übrigen Planbereich die Geschoßzahl I festzusetzen. Durch den möglichen Dachausbau wird die geplante Wohndichte bei diesen Festsetzungen erreichbar.

5.3 Bauweisen

Die angestrebte hohe Wohndichte erfordert grundsätzlich eine massive, d.h. geschlossene Bauweise, wobei vom Planungskonzept aus die notwendigen Garagen in die Wohngebäude integriert werden sollen. Eine solche Bauweise hat sich in einzelnen Ortsteilen der Gemeinde schon bewährt. Zur Sicherung dieses Plankonzeptes ist die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise grundsätzlich notwendig.

Die Gemeinde möchte aber die Möglichkeiten zur Schaffung einer vielfältigen Bebauungsstruktur durch teilweise Auflockerung der geschlossenen Bauweise geben, solange dadurch einheitliche Siedlungsstrukturen gesichert bleiben, d.h. wenn mindestens eine gesamte Straßenseite in einer offenen Bauweise ausgeführt wird. Um die Variationsmöglichkeit planungsrechtlich zu eröffnen ist die Festsetzung einer entsprechenden Ausnahmeregelung erforderlich. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für die Bebauung entlang des Tulpenweges, als Anpassung an die geschlossenen Hausgruppen der Siedlung Nettesheim, und die Bebauung entlang der B 477 als Lärmschutzschirm.

5.4 Höhenlagen

Zur Sicherung der Schaffung von ländlichen, bodenverbundene und harmonischen Siedlungsstrukturen sind die unharmonisch hohen Sockel bei der zweigeschossigen Bebauung auszuschließen, d.h. es sind Festsetzung maximaler Sockelhöhen erforderlich. Hierfür hat sich ein Maß von 0,5 m als angemessen und richtig erwiesen. Daher wird dieses Maß auch in diesem Falle festgesetzt.

In der eingeschossigen Bebauung ergeben sich die gewünschten Siedlungsstrukturen nach der Erfahrung der Gemeinde auch ohne Begrenzung der Sockelhöhe.

Um ein harmonisches äußeres Ortsbild und einen natürlichen Übergang zur freien Landschaft herzustellen, sind herausragende hohe Gebäude auszuschließen. Daher ist es erforderlich, die Firsthöhen zu begrenzen. Als praktikabel und angemessen hat sich für eingeschossige Gebäude eine Gebäudehöhe von 9 m und für zweigeschossige eine Höhe von 12 m bewährt. Diese Gebäudehöhen werden auch hier festgesetzt.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Um die Bebauungsstruktur des Plangebietes zu sichern, wird die Festlegung der Gebäudestandorte durch die Festsetzung

entsprechender überbaubarer Flächen notwendig. Die Festsetzung wird darüber hinaus für die Prüfung der Gewährung einer Ausnahme von der festgesetzten Bauweise erforderlich.

Um die erstrebte dichte Wohnbebauung unter Erhaltung einer gewissen Variabilität auf den Grundstücken zu ermöglichen, ist mindestens eine durchschnittliche Tiefe der überbaubaren Flächen von 12,50 m erforderlich. Entsprechend ist sie im Bebauungsplan festzusetzen.

5.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Schaffung von harmonischen und freien Straßenräumen sind alle diese einengenden baulichen Anlagen wie Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten auszuschießen. Zugelassen werden können nur kleinere Anlagen wie der Gestaltungssatzung entsprechenden Einfriedigungen sowie Müllboxen, Treppen etc., die dem städtebaulichen Konzept nicht entgegenstehen.

Zur möglichst weitgehenden Freihaltung der öffentlichen Verkehrsflächen von ruhendem Verkehr zur Offenhaltung des Straßenbildes ist vor Garagen in jedem Fall ein Stauraum von 5 m festzusetzen.

Zur Sicherung von ruhigen Wohnbereichen hinter den Wohngebäuden wird es erforderlich, die beeinträchtigenden Garagen und Stellplätze für diese Bereiche nicht zuzulassen.

Ausnahmen für unterirdische Garagen können erteilt werden, wenn die Garagen völlig unter der Erdoberfläche liegen und oberseitig begrünt sind.

Im übrigen sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen nur im beschränkten Maße zuzulassen, um in Wohnbereichen möglichst große Grünflächen zu erhalten. Als angemessen hat sich eine Größe von maximal 30 m² bewährt.

5.7 Garagen und Stellplätze

Besondere Flächen für Garagen und Stellplätze werden nur für die geschlossene zweigeschossige Bebauung entlang dem Tulpenweg festgesetzt. Im übrigen sind die notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst, z.B. durch Integration in die Wohngebäude zu schaffen.

Es werden etwa je Wohneinheit 0,5 Parkplätze auf der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet. Die genaue Zahl und Standorte werden im Rahmen der Ausführungsplanung für die öffentliche Verkehrsfläche festgelegt.

5.8 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen und teilausgebauten Veilchenweg, der hierfür umgestaltet und verbreitert wird. Für den Begegnungsverkehr LKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit und für die Anfahrt der senkrecht zur Fahrbahn angeordneten Parkplätze ist eine Mindestbreite von 5,50 m für die Fahrbahn erforderlich.

Zuzüglich der Breite für senkrecht angeordnete Parkplätze ergibt sich die festzusetzende Breite der öffentlichen Verkehrsfläche zu 10,50 m.

Im westlichen Teil bis zur mittleren Stichstraße wird aus Sicherheitsgründen, insbesondere für die den Kindergarten besuchenden Kinder, der Fahr- und Fußgängerverkehr getrennt. Hierfür sind an der Seite vor dem Kindergarten ein mindestens 2,50 m breiter Gehweg und auf der gegenüberliegenden Seite ein mindestens 2 m breiter Gehweg notwendig und im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen. Insgesamt ergibt sich hieraus die notwendige Breite für die öffentliche Verkehrsfläche in diesem Bereich zu 15 m. Der östlich anschließende Teil des Veilchenweges soll als verkehrsberuhigter Teil mit Mischnutzung ausgebildet werden. Hierfür ist eine Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von 12 m ausreichend und entsprechend festzusetzen.

Die genaue Gestaltung des Veilchenweges bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

Die einzelnen vom Veilchenweg abgehenden Erschließungsstraßen werden ebenfalls für eine Mischnutzung vorgesehen. Aus dem für notwendig angesehenen Begegnungsverkehr LKW/Radfahrer und Pkw/Pkw ist eine Breite von 4 m erforderlich. Zusätzlich eines einseitigen Sicherheitsstreifens ergibt sich die festzusetzende Mindestbreite der öffentlichen Verkehrsfläche zu 4,50 m.

Die Wendeplätze benötigen für das Wenden von zweiachsigen Müllfahrzeugen u.ä. mindestens eine Breite von 12,50 m. Entsprechend ist die Breite im Bebauungsplan festzusetzen.

Auch für diese Erschließungsanlagen werden die Details in der Ausführungsplanung festgelegt.

Als Verbindung zur freien Landschaft wird in der Mitte des Plangebietes ein Fußweg vom Wendeplatz aus vorgesehen.

5.9 Pflanzfläche

Die nördliche und östliche Grenze des Plangebietes stellen auf absehbarer Zeit den Ortsrand des Ortsteiles Nettetshaus-Butzheim dar. Zur Einbindung des Ortsteiles in die Landschaft, zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie aus ökologischen Gründen ist daher eine Eingrünung der Ortschaft erforderlich. Um eine Mindestfunktion ökologischer Art für die Ortsrandeingrünung zu gewährleisten, wird mindestens eine dreireihige Pflanzung als Festsetzung notwendig. Hieraus ergibt sich die festzusetzende Mindestdiefe für die Pflanzfläche zu 5 m.

Zur Sicherung einer standortbezogenen natürlichen Eingliederung in die Landschaft und zur Erlangung einer möglichst hohen ökologischen Wertigkeit ist es erforderlich, eine Mindestdichte der Pflanzung und Pflanzen der potentiellen natürlichen Vegetation festzusetzen. Mit dem Einverständnis

der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Neuss sollen auch andere Pflanzen (z.B. hochstämmige Obstbäume) zugelassen werden.

Über die ökologische Wertung wird unter Ziffer 8 weiteres ausgeführt.

5.10 Lärmschutzmaßnahmen

Die Bewohner des Plangebietes müssen vor gesundheitlichen Schäden aus Immissionen des Verkehrs auf der B 477 geschützt werden. Nach dem Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung durch die Ingenieurgemeinschaft Stolz, Kaarst vom März 1994 (Anlage 1) ist zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1 eine 2,75 m hohe Schallabschirmung erforderlich. Da ein reiner Erdwall für diese Höhe eine unverhältnismäßig große Grundfläche benötigt, wird eine Schallschutzanlage aus Erdwall mit aufgesetzter Mauer vorgesehen, die entsprechend im Bebauungsplan festzusetzen ist.

Da über die Enden der Schallschutzanlage hinaus noch Lärmimmissionen in den Planbereich eindringen, sind noch Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Häusern notwendig. Die Art und Größe der über das im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich erforderliche Mindest-Schalldämm-Maß von 30 dB hinaus notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind in dem o.a. Gutachten ermittelt und entsprechend im Bebauungsplan als textliche Festsetzung 8 festgesetzt.

6. Kennzeichnungen

Für das Plangebiet liegen keine Besonderheiten vor, die im Bebauungsplan zu kennzeichnen wären.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Festsetzungen nach anderen Rechtsvorschriften, die nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen wären, liegen für das Bebauungsplangebiet nicht vor.

8. Umweltauswirkungen der Planung

8.1 Auf Menschen

An Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Menschen sind neben dem zusätzlichen An- und Abfahrverkehr durch vorhandene Wohngebiete noch die Heizungsabgase der neuen Wohnhäuser zu nennen. Beide Auswirkungen unterliegen durch entsprechende gesetzliche Vorschriften einer regelmäßigen Überwachung. Daher sind aus diesen Bereichen keine Auswirkungen auf Menschen zu erkennen, die eine nennenswerte Beeinträchtigung erbringen.

Durch die Planung mit ihrer Ortseingrünung und den ruhigen zusammenhängenden Grün-Wohnbereichen wird das Wohnumfeld für die bestehende Wohnbebauung insgesamt verbessert. Für die Bewohner des Plangebietes selbst wird ein ruhiges und gesundes Wohnumfeld geschaffen, das zur notwendigen Entspannung und Erholung gut geeignet ist.

8.2 Auf Tiere

Durch die vorgesehene Bebauung wird der Lebensraum Feldboden im Planbereich zu wesentlichen Teilen zerstört. Im Feld lebende Tiere werden in den verbleibenden anschließenden landwirtschaftlich genutzten Bereich zurückgedrängt. Durch die Ortsrandeingrünung und die Grün-Wohnbereiche werden aber zusätzliche Lebensräume für insbesondere Vögel und Insekten usw. geschaffen, die den verlorengehenden Lebensraum Boden ausgleichen und neue Beziehungen zwischen Feld und den geplanten Grünbereichen schaffen.

8.3 Auf Pflanzen

Durch die Planung wird die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes aufgehoben. Die doch relativ monotone Pflanzengemeinschaft der landwirtschaftlichen Fläche wird durch Pflanzenvielfalt der Ortsrandeingrünung und der Grün-Wohnbereiche ersetzt. Insgesamt wird hier eine artenreichere Pflanzenwelt entstehen, was als positive Auswirkung der Planung gesehen wird.

8.4 Auf Boden

Infolge der Planungsrealisierung ist mit einem Verlust von mehr als die Hälfte des natürlichen Bodens im Planbereich durch Versiegelung zu rechnen. Ein Ausgleich dieses Verlustes ist nicht möglich. Die Auswirkungen des Verlustes auf den Naturhaushalt werden durch die geplanten Grünflächen aufgefangen und weitgehend ausgeglichen.

8.5 Auf Wasser

Auf das Grundwasser hat die Planung Auswirkungen durch die Versiegelung wasseraufnehmender Bodenoberfläche. Zur möglichst weitgehenden Verminderung der Versiegelung werden die unter Ziffer 5.2 Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl begründeten planungsrechtlich mögliche und realistische Festsetzung getroffen. Die versiegelte Fläche bildet auch dadurch insgesamt keine große zusammenhängende Fläche, sondern besteht aus einer Vielzahl von kleineren Flächen, zwischen denen noch Niederschlagswasser in den Boden eindringen kann. Die Gemeinde strebt darüber hinaus noch an, die Niederschlagswässer von den Dachflächen zumindest teilweise zu versickern. Durch diese Maßnahmen werden die Auswirkungen der Planung auf das Wasser soweit möglich minimiert.

8.6 Auf Luft

Die Luft wird nach Realisierung der Planung durch Abgase der Gebäudeheizungsanlagen und durch Abgase des zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehrs belastet. Sowohl Kraftfahrzeuge als auch die Heizungsanlagen unterliegen einer regelmäßigen Kontrolle, so daß hier nicht mit unzulässigen und gefahrbringenden Konzentrationen von Schadstoffen gerechnet werden muß.

Der Lebensraum Luft wird gegenüber dem über dem vorhandenen Acker durch die Pflanzungen der Ortsrandeingrünung und der gärtnerischen Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen verbessert. Es entstehen durch die Pflanzungen bessere und zusätzliche Lebensräume für Vögel und Insekten. Damit wird eine Belebung des Luftraumes mit einer größeren Artenvielfalt erwartet.

8.7 Auf Klima

Der Bebauungsplanbereich ist nicht so groß, daß er auf das Großklima nennenswerte Auswirkungen hat. Das Kleinklima wird durch die feuchtigkeitshaltenden und schattenspendenden Pflanzungen gegenüber der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Fläche verbessert. Die unter Ziffer 8.6 behandelten zusätzlichen Belastungen der Luft haben auf das Kleinklima ebenfalls keine nennenswerte Auswirkung. Insgesamt wird eine Verbesserung des Kleinklimas in diesem Bereich erwartet.

8.8 Auf Landschaft

Der freien Landschaft wird zwar das Plangebiet entzogen jedoch ist dieses in seiner Größe nicht so bedeutsam, daß es erhebliche Auswirkungen auf die freie Landschaft hat. Der z.Zt. harte Übergang von Bebauung zur landwirtschaftlichen Fläche wird durch die Planung weicher und durch die Ortsrandeingrünung natürlicher gestaltet. Das Landschaftsbild wird daher verbessert.

8.9 Auf Ökologie

Die Auswirkung auf die Ökologie kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht genau erfaßt werden. Zur Beurteilung der ökologischen Auswirkungen wird aber eine Grobschätzung aufgrund des Verfahrens von Sporbeck mit den ökologischen Wertzahlen (ÖW) der Liste der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung NW (LÖLF) wie folgt vorgenommen:

Überschläglich ergibt sich folgende Ökobilanz:

1. Verlust
13.000 qm x 7 ÖW qm für Acker = 91.000 ÖW
 2. Gewinn
 - 2.1 nicht überbaubare Flächen/Hausgärten 50 %
Nettobauland ohne Flächen mit Bindung
für Bepflanzung
8.000 qm x 7 ÖW x 0,5 = 28.000 ÖW
 - 2.2 Ortsrandeingrünung, Bindung
für Bepflanzung
1.200 qm x 18 ÖW = 21.600 ÖW
 - 2.3 Verkehrsgrünfläche
240 qm x 7 ÖW = 1.680 ÖW
 - 2.4 Öffentliche Grünfläche
110 qm x 20 ÖW = 2.200 ÖW
 - 2.5 Teil des Parkstreifens in
Rasenpflaster
230 qm x 1 ÖW = 230 ÖW
- = 53.710 ÖW
3. Verbleibender rechnerischer Verlust 37.290 ÖW

Der verbleibende rechnerische ökologische Verlust wird unter Hinweis auf die folgenden Ausführungen insgesamt als nicht so schwerwiegend angesehen, daß eine Inanspruchnahme und evtl. Enteignung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen, die zur wirtschaftlichen Weiterführung des landwirtschaftlichen Betriebes unbedingt benötigt werden, damit gerechtfertigt werden könnte. Ersatzflächen kann die Gemeinde nicht anbieten. Eine Verringerung der Bebauung zugunsten weiterer ökologischer Flächen ist wegen des dringenden Wohnraumbedarfs und der Forderung nach sparsamen Nutzung des Bodens nicht zu rechtfertigen. Die Gemeinde sieht daher keine realistischen und angemessenen Möglichkeiten für weitere Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes.

Die Erhaltung von Natur und Landschaft sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist der Gemeinde jedoch ein wichtiges Anliegen. Sie strebt über eine möglichst dichte Bebauung eine möglichst weitgehende Erhaltung der freien Landschaft im Gemeindegebiet an. Diese freie Landschaft beabsichtigt sie durch landschaftspflegerische Maßnahmen zusammen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Neuss wo es nur geht ökologisch aufzuwerten. Dafür wurden vor ca. 6 Jahren Baumpflanzaktionen durchgeführt.

In den Jahren 1992/93 wurde im Bereich der Ortsdurchfahrten Nettesheim-Butzheim und Frixheim die B 477 verschmälert und eine teilweise Entsiegelung vorgenommen.

Südlich der Ortslage Nettesheim-Butzheim hat die Gemeinde eine Renaturierungsmaßnahme am Gillbach initiiert und hierfür den notwendigen Grunderwerb getätigt. Nach Ordnung des Grundbesitzes kann die Renaturierungsmaßnahme jetzt durchgeführt werden.

Die Gemeinde geht aufgrund ihrer Erfahrung bei anderen Wohngebieten in der Gemeinde von einer starken und dichten Bepflanzung der nicht überbauten Fläche in Wohngebieten aus. Dies und die landschaftlichen Aufwertungsmaßnahmen im Gemeindegebiet lassen nach Auffassung der Gemeinde keine nennenswerten Beeinträchtigungen von Natur, Landschaft und Naturhaushalt durch die Planung erwarten.

Unter den dargestellten Gegebenheiten sieht die Gemeinde die im Plangebiet vorgenommene Abwägung der Belange der Natur und Landschaft und des dringenden Wohnraumbedarfes als ausgewogen an.

8.10 Auf Kulturgüter

Kulturgüter irgendwelcher Art sind im bzw. in naher Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Damit tritt auch keine Beeinträchtigung von Kulturgütern durch die Planung ein.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes bzw. zur Erschließung und Neugestaltung des Gebietes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich, damit nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.

10. Kosten und Finanzierung der Plandurchführung

Die Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehen, werden wie folgt geschätzt:

	DM gesamt	DM Gemeindeanteil
Kanalbau einschl. Regenüberlauf Nelkenweg	253.000	217.000
Straßenbau	403.000	40.000
Beleuchtung	33.000	3.000
Spielplatz und	-----	-----
Grünflächen	3.000	1.000
Bebauungsplanung	10.000	10.000
insgesamt	702.000	271.000

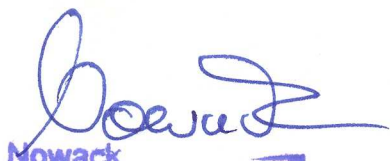
In dem Gemeindeanteil für den Mischwasserkanal ist nicht der Kostenersatz für die Kanalanschlußbeiträge berücksichtigt. Die Kosten für Hausanschlüsse sind nicht aufgeführt, weil diese voll zu Lasten der Anschlußnehmer gehen. Die Kosten für Grunderwerb bzw. Entschädigungen, die Vermessung und das Umlegungsverfahren sind nicht aufgeführt, weil diese sich voraussichtlich im Rahmen des Umlegungsverfahrens ausgleichen.

Durch die städtebaulichen Maßnahmen werden der Gemeinde Rommerskirchen Kosten in Höhe von ca. 271.000 DM entstehen. Die Gesamtkosten der Plandurchführung werden durch Erschließungsbeiträge und Mittel des Vermögenshaushaltes finanziert. Zur baldigen Realisierung sind im Haushaltsplan 1994 zunächst für die Erschließungsplanung 5.000,-- DM und im Investitionsprogramm für die Folgejahre die weiteren Mittel einplant. Außerdem ist bei "Allgemeinen Entwässerungsmaßnahmen" die Realisierung des Regenüberlaufbauwerkes eingeplant.

Die zu erwartenden neuen Baugrundstücke der Gemeinde aus dem Plangebiet sollen so schnell wie möglich mit Bauverpflichtungen veräußert werden.

Aufgestellt am 15.03.94

Kreis Neuss
Der Oberkreisdirektor
61 - Amt für Entwicklungsplanung, Wirtschaft und Statistik


Nowack
Kreisverwaltungsdirektor

Diese Begründung ist mit dem Bebauungsplan durch Beschluß des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 17.03.94 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt worden.

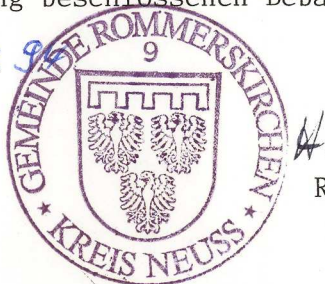
Rommerskirchen,


(Emunds)

Diese Begründung gehört nach dem Beschluß des Rates gem. § 10 BauGB vom 18.08.94 zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den 21.11.94


Bürgermeister




Ratsmitglied