

## **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, Nettlesheim-Butzheim "Veilchenweg" der Gemeinde Rommerskirchen**

### 1. Lage, räumlicher Geltungsbereich, Einfügung in die Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Nettlesheim-Butzheim der Gemeinde Rommerskirchen östlich des Tulpenweges und nördlich des Veilchenweges im westlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 Nettlesheim-Butzheim "Veilchenweg". Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt die Baugrundstücke beiderseits der westlichen Erschließungsstraße und ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Da die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der hier allgemeines Wohngebiet festsetzt, nicht geändert werden soll, ist auch der Änderungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2. Anlaß, Notwendigkeit, Ziele und Zweck der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 Nettlesheim-Butzheim, "Veilchenweg" setzt für den Änderungsbereich östlich und nördlich der Erschließungsstraße eine eingeschossige, geschlossene Bebauung und für den Bereich westlich der Erschließungsstraße parallel zum Tulpenweg eine geschlossene, zwingend zweigeschossige Bebauung fest. Weiter sind im nord-östlichen Bereich für die zweigeschossige Bebauung besondere Flächen für Garagen in Form eines Garagenhofes festgesetzt.

Aus vorliegenden Erfahrungen der Gemeinde mit dem Verkauf gemeindeeigener Grundstücke (Verkaufsfall Tilsiter Straße) ergibt sich, daß für die bisher festgesetzte Bebaubarkeit kein ausreichend großer Nachfragebedarf besteht, um eine zügige Realisierung der Planung zu gewährleisten, während insbesondere für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern eine entsprechende Nachfrage gegeben ist.

Ziel und Zweck der Planung ist es daher, durch eine Änderung der bestehenden Festsetzungen entsprechend der vorhandenen Nachfrage, günstigere Voraussetzungen für eine schnelle Planverwirklichung zu schaffen und den vorhandenen Wohnbedarf zu decken.

Das grundlegende Planungskonzept des Bebauungsplanes, ein Baugebiet zu schaffen, das sich der vorhandenen ländlichen Siedlungsstruktur mit im wesentlichen ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden und überschaubaren Straßenräumen anpaßt sowie einen offenen Übergang in die freie Landschaft anzustreben, wird auch mit der Änderungsplanung weiterverfolgt.

Die mit der Änderungsplanung getroffenen Festsetzungen greifen hierbei die Struktur einer Gebäudeanordnung in Gruppen um wohnhofartige Erschließungsanlagen, wie sie im restlichen

Bebauungsplanbereich festgesetzt sind, auch für den Änderungsbereich auf, so daß ein in sich klar gestaltetes Wohngebiet entsteht.

### 3. Festsetzungen

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 Nettlesheim-Butzheim, "Veilchenweg" werden mit der vorliegenden Planung folgende Festsetzungen geändert:

#### 3.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Zielsetzung der Planung, bedarfsgerechte planungsrechtliche Voraussetzungen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zu schaffen und unter Anknüpfung an die Festsetzungen im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für die im Änderungsbereich festgesetzten allgemeinen Wohngebiete die Geschößzahl I, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

Hinsichtlich der Bauweise wird die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt, um der hohen Nachfrage nach derartigen Grundstücken gerecht zu werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen wohnhofartig um die Erschließungsstichstraße festgesetzt. Zur Ermöglichung einer gewissen Variabilität auf den Grundstücken wird die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen auf 12,50 m festgesetzt.

#### 3.2 Öffentliche Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze

Aufgrund der Aufgabe der zweigeschossigen Bebauung entlang des Tulpenweges entfällt auch die Notwendigkeit zur Festsetzung des hierfür vorgesehenen Garagenhofes und dessen Erschließung über den Tulpenweg.

Die geänderten Festsetzungen der öffentlichen Verkehrsflächen lehnen sich an die Erschließungsstrukturen der östlich gelegenen Bereiche des Bebauungsplanes an.

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt daher nur noch über eine 4,50 m breite Erschließungsstraße mit einem Wendeplatz von 12 m x 14 m vom Veilchenweg aus.

Die notwendigen Stellplätze sind im Rahmen der unverändert gebliebenen textlichen Festsetzungen Nr. 4 auf den Baugrundstücken selbst zu schaffen.

#### 3.3 Textliche Festsetzungen

Da eine beschlossene, zweigeschossige Bebauung entlang des Tulpenweges nach dieser Änderungsplanung nicht weiter verfolgt wird, erfahren die textlichen Festsetzungen in Punkt

3.1 (Bauweise), Punkt 5.2 (Höhenlagen) und Punkt 6.1 (Mindestgröße der Grundstücke) eine entsprechende redaktionelle Anpassung. Die übrigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

#### 4. Auswirkungen der Planung

##### 4.1 Planungsrechtliche Auswirkungen

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird das grundlegende Planungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 5 Nettetshaus-Butzheim, "Veilchenweg" weiter verfolgt, so daß sich keine wesentlich geänderten oder neuartigen Auswirkungen durch die Änderungsplanung ergeben.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit der Bebauungsplanänderung nicht verbunden. Durch die Verringerung der öffentlichen Verkehrsfläche und den Wegfall des Garagenhofes zugunsten zum Teil hausgärtnerisch genutzter Flächen ergibt sich in der Summe gegenüber den Festsetzungen des bisherigen, rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Verbesserung der ökologischen Bilanz.

Nach § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser, das auf Grundstücken anfällt, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder an eine Kanalisation angeschlossen werden vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Um Aussagen über die Niederschlagsentwässerung treffen zu können, wurde ein hydrologisches Gutachten erstellt, das zu dem Ergebnis kommt, daß eine Versickerung aufgrund der fehlenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht möglich ist.

Da ein Regenwasserkanal nicht vorhanden und der Bau eines solchen unwirtschaftlich und auch unverhältnismäßig ist, ist auch eine Einleitung des Niederschlagswassers in den nächsten Vorfluter (Gillbach) nicht möglich.

Es ist daher beabsichtigt, daß anfallende Niederschlagswasser dem bereits vorhandenen Mischwasserkanal im Veilchenweg zuzuführen. Das Staatliche Umweltamt Krefeld hat mit Schreiben vom 12.06.1996 (Az.: 55-BL 235/96) erklärt, daß hierzu keine Bedenken bestehen.

Im übrigen gelten die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 Nettetshaus-Butzheim "Veilchenweg" aufgeführten Gesichtspunkte sinngemäß weiter.

##### 4.2 Bodenordnende Maßnahmen

Das eingeleitete Umlegungsverfahren wird nach Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung auf dessen Grundlage fortgeführt.

##### 4.3 Finanzielle Auswirkungen

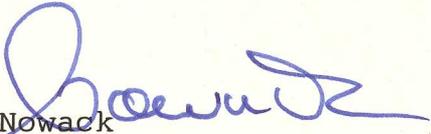
Durch die Verringerung der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen der Gemeinde Rommerskirchen bei der Realisierung

der Planung geringfügig geringere Kosten gegenüber der Ursprungsplanung.  
Zusätzliche Kosten entstehen durch die Aufwendungen für das Änderungsverfahren.

Aufgestellt am 22.07.1996

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

Im Auftrag

  
Nowack  
Kreisverwaltungsdirektor

Gemeinde Rommerskirchen  
Der Gemeindedirektor  
- Amt 65 -

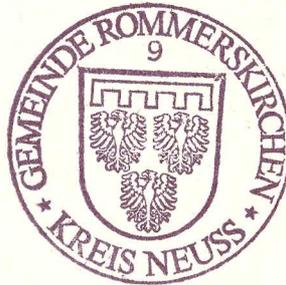
i.A.

  
(Schnieders)  
Bauingenieur

Diese Begründung ist mit dem Bebauungsplan durch Beschluß des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 05.09.1996 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt worden.

Rommerskirchen, den 06. Sep. 1996

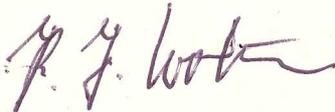
  
(Bürgermeister)

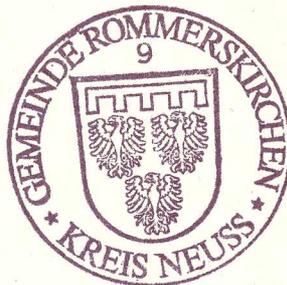


  
(Ratsmitglied)

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.09.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.1996 bis 06.11.1996 öffentlich ausgelegt.

Rommerskirchen, den 09. Dez. 1996

  
(Bürgermeister)



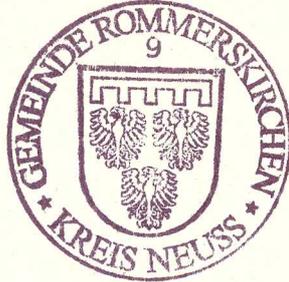
  
(Ratsmitglied)

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist als Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom Rat der Gemeinde am 10.12.1996 beschlossen worden.

Rommerskirchen, den 10. Dez. 1996

*P. Jos. Wolter*

(Bürgermeister)



*F. Müller*

(Ratsmitglied)