

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan Nettesheim - Butzheim Nr. 12 "Zum Eichelsberg"

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss, Januar 2005

1	Planungsvorgaben	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Abgrenzung	1
1.3	Planungsvorgaben.....	2
1.4	Bodendenkmalpflege	2
2	Städtebauliches Konzept	3
2.1	Bauliche Nutzung	3
2.2	Baugrundstücke.....	3
2.3	Überbaubare Fläche und Bauweise.....	3
3	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	4
3.1	Lärmschutz.....	4
3.2	Altablagerungen und Altlasten	4
3.3	Kampfmittel	4
4	Erschließungskonzept	5
4.1	Äußere Anbindung.....	5
4.2	Innere Erschließung.....	5
4.3	Ruhender Verkehr	5
5	Ver- und Entsorgung	6
5.1	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung.....	6
5.2	Versorgungsleitungen.....	6
6	Eingriff und Ausgleich	6
6.1	Vegetation, Biotopsituation	6
6.2	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung	7
6.3	Bilanz	8

7 Nutzungs- und Flächenbilanz	9
8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung	10

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Gartenlandflächen nördlich der Ortsrandbebauung von Nettlesheim – Butzheim bietet mit der Anbindung an die B 477 geeignete Voraussetzungen für eine Misch – und Wohnbaubebauung.

Die Gemeinde Rommerskirchen beabsichtigt mit der Ausweisung von Misch- und Wohnbaulandflächen im Ortsteil Nettlesheim - Butzheim dem anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken gerecht zu werden. Die Planung ist damit Teil der kommunalen Baulandpolitik, die die Deckung des sich aus den einzelnen Ortslagen entwickelnden Eigenbedarf an Bauland zum Ziel hat. Die Entwicklung erfolgt dabei unter Nutzung der im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenpotentiale und der sinnvollen Abrundung der Ortslage und Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch eine lockere Bebauung mit ein – bis zwei - geschossigen Einzel – und Doppelhäusern geprägt.

Für eine Bebauung dieses Gebietes spricht die Nähe zur Dorfmitte mit der vorhandenen sozialen Infrastruktur wie Kindergarten, Pfarrkirche und einer Gaststätte.

Mit der Ausweisung von Grundstücken für freistehende Einzel – bzw. Doppelhäuser werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab. Eine Eingrünung des nördlichen Randes des Baugebietes erfolgt über eine öffentliche Grünflächen die mit Einzelbäumen bepflanzt werden soll. Am südlichen Rand des Plangebietes grenzen die Hausgärten der vorhandenen Bebauung der Strasse „Zum Eichelsberg“ an die Gärten der neu zu planenden Bebauung.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Rommerskirchener Ortsteil Nettlesheim – Butzheim (Richtung Frixheim), östlich der B 477.

Im Nordwesten wird das Plangebiet einerseits von dem daran angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Nettlesheim – Butzheim Nr. 11 „Feuerwehr“ und im Nordosten durch eine Ackerfläche begrenzt. Im Osten wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg und im Süd sowie im Westen durch die Gärten der vorhandene Bebauung entlang der Strasse “Zum Eichelsberg“ begrenzt.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Nettlesheim, Flur 6 und beinhaltet die Flurstücke 149, 152, 247 sowie Teile aus 248.

Das Plangebiet wird derzeit zur Hälfte (Flurstück 149) landwirtschaftlich genutzt. Die Flurstücke 152, 247 und 248 (teilweise) werden als Nutzgarten genutzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 7.495 m².

1.3 Planungsvorgaben

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Misch- und Wohnbaufläche dar. Es wird über die neu geplante Strasse im angrenzenden Bebauungsplan Nettesheim - Butzheim Nr. 11 „Feuerwehr“ erschlossen und über die B 477 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Der Gebietsentwicklungsplanes (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf konkretisiert durch die Siedlungsbereiche die landesplanerisch angestrebte Siedlungsstruktur. Der GEP stellt innerhalb der Siedlungsschwerpunkte unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangssituation und Entwicklungspotentiale dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereich“ Nettesheim – Butzheim.

Der Landschaftsplan Teilabschnitt Nr. VI des Rhein – Kreis Neuss hat für das Plangebiet das Entwicklungsziel „Anreicherung der erhaltenswürdigen Landschaft“ formuliert.

1.4 Bodendenkmalpflege

Nach Aussage des Rheineischen Amtes für Bodendenkmalpflege liegen konkrete Hinweise auf Bodendenkmälern der Gemeinde Rommerskirchen für den Bereich des Planegebietes nicht vor.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Bauliche Nutzung

Mit dem Bebauungsplan soll die ortskernnahe Freifläche erschlossen werden und einer aufgelockerten, kleinstrukturierten Bebauung zugeführt werden, die sich harmonisch in den vorhandenen Gebäudebestand der Umgebung einfügt.

Unter Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen, sieht der Bebauungsplan für das neue Misch – und Wohngebiet eine eingeschossige Bebauung mit Einzel – und Doppelhäusern vor.

Die Ausweisung von Baugrenzen ermöglicht eine möglichst variable Parzellierung der Baugrundstücke für eine freistehende Bebauung aber auch für eine Doppelhausbebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der Gebietsausweisung bzw. des vorgefundenen Bestand festgesetzt. Es wird zum einen bestimmt durch die Grundflächenzahl. Diese ist mit 0,4 festgesetzt.

Als zweite Bestimmungsgröße für das Maß der Nutzung wird die zulässige Geschossfläche der Vollgeschosse durch eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Traufhöhe begrenzen schließlich die Höhenentwicklung der Gebäude. Für das Plangebiet ist eine eingeschossigen Bebauung vorgesehen, um die bestehende Nachbarschaft nicht durch Heranrücken mehrgeschossiger Baukörper zu beeinträchtigen. Die festgesetzte Traufhöhe von 4,50 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 geneigten Dach von 30° bis 45° ermöglicht dies die Ergänzung der zulässigen Vollgeschosse durch ausgebaute Dachgeschosse.

2.2 Baugrundstücke

Bei der Entwicklung der Misch – und Wohnbauflächen wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage nach Grundstücken für das freistehende Einzelhaus oder für das Doppelhaus gegeben sein wird.

Legt man für die 7.495 m² Bauland 14 geplante Parzellen zugrunde, so ergeben sich Grundstücksgrößen von 340 bis 750 m². Bei einer Belegungsziffer von im Mittel 3 EW/WE wäre dann im Plangebiet mit rund 42 neuen Einwohnern zu rechnen.

2.3 Überbaubare Fläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind in einem Abstand von mindestens 3 m bis teilweise 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist durch die hintere Baugrenze mit 12 bis 14 m festgesetzt. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist grundsätzlich die Möglichkeit gegeben, freistehende Gebäude zu errichten. Bei einer entsprechenden Verfügung über die jeweils betroffenen Nachbargrundstücke können ausnahmsweise auch ein- oder zweiseitig angebaute Gebäude errichtet werden.

3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Lärmschutz

Um eine mögliche Beeinträchtigung der geplanten Misch- und Wohnbebauung durch den Betrieb der geplanten Feuerwache beurteilen zu können, wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse dieser Untersuchung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Schutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

3.2 Altablagerungen und Altlasten

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

3.3 Kampfmittel

Das Plangebiet ist durch die Bezirksregierung Düsseldorf auf mögliche Kampfmittel untersucht worden. Die Luftbildauswertung war negativ, mit den Bauarbeiten darf daher begonnen werden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst einen Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

4 Erschließungskonzept

4.1 Äußere Anbindung

Das Plangebiet wird über die neu geplante Strasse im angrenzenden Bebauungsplan Nettesheim - Butzheim Nr. 11 „Feuerwehr“ erschlossen und über die B 477 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

4.2 Innere Erschließung

Der Entwurf sieht eine Stichstraßenerschließung vor, die eine in sich abgeschlossene hofartig angeordnete Bebauung um eine Wendehammeranlage ermöglicht.

4.3 Ruhender Verkehr

Zunächst sind nach der Bauordnung notwendige Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Gemeinschaftsanlagen und zentralisierte Stellplatzanlagen sind auf Grund der offen gelassenen Bauform nicht erforderlich.

Im Rahmen der vorgeschlagenen Bebauung entstehen ca. 14 Baugrundstücke. In Anlehnung an den Schlüssel von 1 - 2 privaten Stellplätzen pro Wohneinheit sind 14 - 28 Stellplätze in Form von Garagen/ Stellplätzen auf den neu zu bildenden Grundstücken möglich. Da es sich um freistehende Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser handelt, ist im seitlichen Bauwuch innerhalb der Baugrenzen ausreichend Raum für Stellplätze und Garagen. Geschlossene Garagen sind in einem Mindestabstand von 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. So können Besucher auf dem Grundstück parken ohne den Straßenraum zu verengen.

Der geplante Straßenquerschnitt erlaubt eine Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum. Parkmöglichkeiten für Besucher werden daher in ausreichender Zahl im öffentlichen Straßenraum hergestellt werden.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Das Kanalnetz der Gemeinde Rommerskirchen wurde am 01.01.1998 vom Erftverband übernommen. Damit wurde auch die 2. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (April 1999) der Gemeinde Rommerskirchen vom Erftverband als Betreiber des Kanalnetzes aufgestellt.

Zur Abwasserentsorgung wird das Plangebiet an den vorhandenen Mischwasserkanal in der B 477 angeschlossen. Von dort wird das Schmutzwasser über das Kanalnetz der Gemeinde Rommerskirchen der Kläranlage Anstel zugeführt.

Nach § 51 a des Landeswassergesetzes 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.

Die Prüfung der Versickerungsfähigkeit für dieses und das angrenzende Plangebiet Nettetheim – Butzheim Nr. 11 „Feuerwehr“ hat zum Ergebnis, dass die Versickerungsfähigkeit für das Plangebiet nicht gegeben ist. Daher wird die Entwässerung des anfallenden Regenwassers über den geplanten Mischwasserkanal erfolgen.

Die Entwässerung über das vorhandene Mischwasserkanalnetz wurde bereits durch den Erftverband geprüft. Das anfallende Regenwasser wird mit dem Schmutzwasser Richtung B 477 geleitet.

5.2 Versorgungsleitungen

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 Leitungsnetze der Energieversorger sowie der Telekommunikationsanbieter müssen zur Versorgung des Plangebietes ergänzt werden. Für die Leitungstrassen stehen ausreichende Flächen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes zur Verfügung.

Die Entsorgung von Abfall ist durch ein von der Gemeinde Rommerskirchen beauftragtes Unternehmen sicher gestellt.

6 Eingriff und Ausgleich

6.1 Vegetation, Biotopsituation

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, Nettetheim - Butzheim Nr. 12 „Zum Eichelsberg“, ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Daher ergeben sich Konflikte mit den nachfolgend genannten Schutzgütern.

Die heutige Biotopsituation des Plangebietes wird überwiegend durch Ackernutzung bzw. Gartennutzung, strukturarm, geprägt. Eine Straßenrandvegetation

Boden: Bisher unversiegelter Boden wird überbaut und die natürliche Bodenstruktur und die Bodenfunktionen dauerhaft zerstört. Trotz der Vorbelastungen des Bodens durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, Befahrung und Verdichtung in Teilbereichen stellt dies einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Wasser: Die Versiegelung von Flächen durch die zu erwartende Bebauung sowie Zuwegungen, Eingangsbereichen und Parkplätzen bewirkt einen Eingriff in den örtlichen Bodenwasserhaushalt. Die Grundwasserneubildung im unmittelbaren Plangebiet wird also verringert, die Neiderschläge werden abgeleitet.

Klima/Luft: Die geplanten Gebäude und befestigten Verkehrsflächen bewirken eine verstärkte Aufheizung im Plangebiet während der Sommermonate. Zudem wird die Kaltluftproduktion durch Überbauung von Acker- und Wiesenflächen gemindert. Wegen der relativ geringen Plangebietsgröße und der angrenzenden, offenen Flächen im Norden und Osten ist dieser Effekt jedoch als gering zu bewerten.

Spürbare Luftverunreinigungen durch Hausbrand sind bei Verwendung moderner Heizungsanlagen nicht zu erwarten.

Arten und Biotope: Im Naturraum seltene oder schützenswerte Arten und Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Arten finden in der verbleibenden Feldflur genügend Ausweichfläche. Die Anlagen der geplanten Freiflächen stellt Lebensräume mit gesteigerter Wertigkeit gegenüber der jetzigen, teilweise landwirtschaftlichen Nutzung dar. Lediglich der Verlust von Vegetation und vegetationsfähiger Fläche durch Überbauung ist als Konflikt zu vermerken. Wegen der geringen Wertigkeit der Bestände ist dieser jedoch als gering zu bezeichnen.

Landschaftsbild/Erholung: Das Landschaftsbild wird durch die Überbauung von Freiflächen verändert. Reizvolle Landschaftsausschnitte sind jedoch nicht betroffen. Der vorhandene alte Gehölzbestand entlang der Grundstücksgrenzen wird teilweise entfernt. Der bestehende Ortsrand wird durch die Bebauung neu definiert.

Die Erholungseignung beschränkt sich heute auf die Nutzung der vorhandenen Feldwege durch Spaziergänger. Wohnortnahe Freiflächen werden auch nach der Bebauung des Plangebietes in den nördlich angrenzenden Bereichen zur Verfügung stehen, so dass auch hier kein schwerwiegender Konflikt besteht

6.2 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung

Um die Eingriffe in die Schutzgüter möglichst gering zu halten, werden überwiegend vorbelastete Bereiche (intensive Weidenutzung) in Anspruch genommen. Es werden in geringem Umfang Gehölze gerodet, sonstige wertvolle Vegetationsbestände oder Lebensräume werden nicht zerstört.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen im Straßenraum dienen der Auflockerung und Bereicherung des Siedlungsbildes. Eine hohe Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz ist hier wegen der umgebenden Nutzung nicht zu erwarten. Somit wurde bei der Artenauswahl weniger auf Entsprechung der potentiellen natürlichen Vegetation geachtet, als vielmehr auf die Eignung der Arten als Straßenbäume (Kronenbreite, Pflegebedarf).

Die verkehrsgünstige Lage zur Ortsmitte mit Geschäften minimiert die Entstehung des innerörtlichen Verkehrs.

6.3 Bilanz

Der nach dem Bebauungsplan mögliche Eingriff in Natur und Landschaft wurde ermittelt und bewertet. Zum Ausgleich des Eingriffs werden Randbereiche des Plangebietes für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Außerdem ist die Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme auf den unten genannten Grundstücken außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Derzeit zeichnet sich das Plangebiet durch Acker- und Gartenlandstrukturen unterschiedlicher Wertigkeit aus. Bei der neuen, als Bauland auszuweisenden Plangebietsfläche handelt es sich teilweise um Bau- und Gartenland sowie Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen.

Im einzelnen ergibt sich gemäß der Bilanzierungsmethode der LANDESREGIERUNG NRW (1996) (verkürztes Verfahren) die in der Tabelle dargestellte Bilanz:

Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum, die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken und die Festsetzung von bodenschützenden Maßnahmen durch Begrenzung der Versiegelung kann der entstehende Eingriff nur zu einem geringen Teil im Plangebiet ausgeglichen werden.

Demnach stehen den **24.610** Punkten der Bewertung des Ausgangszustandes **9.763** Punkte der Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff ohne entsprechende Kompensationsmaßnahmen gegenüber.

Das Ausgleichsdefizit entspricht **14.847** Punkten bzw. einer Fläche von ca. **3.712** m² aufzuforstender Ackerfläche.

Diese notwendige Fläche wird im Bereich des Knechtstedener Bruchs außerhalb des Plangebietes gesichert. Im Rahmen einer Nutzungsvereinbarung der Gemeinde Rommerskirchen mit dem Eigentümer verpflichtet sich dieser, auf dem Grundstück Gemarkung Frixheim-Anstel, Flur 18, Flurstück 27 entsprechend den Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde aufzuforsten, zu pflegen und langfristig zu sichern. Die grundsätzliche Eignung der genannten Grundstücke als Ausgleichsflächen wurde bereits von der Unteren Landschaftsbehörde anerkannt.

Es handelt sich hierbei um Ökokonto- Flächen. Die Aktualisierung des Ökokontos dieses Grundstückes ist als Anlage beigefügt. Die Realisierung und Erhaltung der Ausgleichsfläche wird nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert

7 Nutzungs- und Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich nach dem vorliegenden Entwurf folgende Flächenbilanz:

Plangebiet gesamt	7.495 m²	100,00 %
G geplante Verkehrsflächen, geplant	966 m ²	12,88 %
öffentliche Grün und Einzelbäume, geplant	244 m ²	3,26 %
Wohnbebauung mit GRZ 0,4 und Nutzgarten	6.069 m ²	80,97 %
Ausgleichsfläche im Plangebiet	216 m ²	2,89 %
Externe Ausgleichsfläche	3.712 m²	
Flächenaufwand insgesamt	9.041 m ²	

8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Die Grundstücke im Plangebiet sind über den Grundstücksfonds der Gemeinde Rommerskirchen erworben worden und werden nach Abzug der öffentlichen Flächen in Baugrundstücke aufgeteilt und veräußert. Sämtliche mit der städtebaulichen Maßnahme verbundene Kosten werden aus den Erlösen der Baugrundstücke gedeckt. Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Rommerskirchen, den 30.11.2004

Carsten Friedrich
(Planungsamtsleiter)