

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan Rommerskirchen NB 15

„Am Frohnhof“

Begründung

Stand: September 2011

1	Planungsvorgaben	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Abgrenzung	1
1.3	Planungsvorgaben.....	1
2	Städtebauliches Konzept	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	2
2.3	Baugrundstücke.....	3
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	3
2.5	Beschränkung der Wohneinheiten	3
2.6	Baugestalterische Festsetzungen.....	3
3	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	5
3.1	Altablagerungen und Altlasten	5
3.2	Immissionsschutz	5
4	Erschließungskonzept	6
4.1	Äußere Anbindung.....	6
4.2	Ruhender Verkehr	6
5	Ver- und Entsorgung	7
5.1	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung.....	7
5.2	Versorgungsleitungen.....	7
6	Standortkriterien	8
6.1	Artenschutz	8
6.2	Baugrund.....	8
7	Nutzungs- und Flächenbilanz	10
8	Kosten, Bodenordnung und Realisierung	11

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

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

So beabsichtigt die Gemeinde Rommerskirchen, im Bereich der Straße „Am Frohnhof“ mit der Ausweisung eines weiteren allgemeinen Wohngebietes, dem anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken gerecht zu werden.

Die Entwicklung erfolgt dabei unter Nutzung der im Gebietsentwicklungsplan vorhandenen Flächenpotentiale und der sinnvollen Abrundung der Ortslage und Nutzung vorhandener Infrastruktur.

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.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Rommerskirchener Ortsteiles Nettetshiem. Im Norden grenzt es an die Freifläche der Kindertagesstätte „Pustebblume“ in Frixheim. Östlich befinden sich die durch die Ergänzungssatzung NB 14 „Martinusstraße“ neu entstandenen Wohnbaugrundstücke. Südlich liegt der Friedhof und nach Westen erstreckt sich die Waldfläche „Am Frohnhof“.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Nettetshiem/ Butzheim, Flur 3, Teile aus den Flurstücken 13 und 366.

1.3 Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Auf dieser Grundlage wird auf den Umweltbericht verzichtet.

Entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan („Grünfläche“) wird im Bebauungsplan die Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Daher wird der Flächennutzungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf konkretisiert durch die Siedlungsbereiche die landesplanerisch angestrebte Siedlungsstruktur. Er stellt für das Plangebiet einen „allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 03.08.1991 rechtsgültigen Landschaftsplanes Nr. 6 „Grevenbroich, Rommerskirchen“ des Kreises Neuss. Der Landschaftsplan trifft für das Satzungsgebiet keine gesonderten Festsetzungen.

2 Städtebauliches Konzept

Einzelfestsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung und wird auch das neue Baugebiet prägen.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Da der Ortskern von Rommerskirchen als Einzelhandelsstandort gesichert werden soll, werden Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen, sofern sie nicht ausschließlich der Deckung des täglichen Bedarfs des Ortsteils Nettetshiem dienen. In diesem Fall können sie ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung von einzelnen Baufenstern für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Siedlungsstrukturen sieht der Bebauungsplan für das neue allgemeine Wohngebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, was weitestgehend der Umgebungsbebauung entspricht und eine verträgliche Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Erfahrungsgemäß kann durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung in Baugebieten im Hinblick auf eine städtebauliche Harmonisierung nicht hinreichend gesteuert werden. Selbst wenn eine einheitliche Geschossigkeit festgesetzt ist, können durch Kellergeschosse, die über das Erdreich hinausgebaut werden und durch die jeweiligen Drempelausbildungen im Dachgeschoss sehr unterschiedlich hohe Gebäude entstehen. Dies kann insgesamt zu einem unmaßstäblichen städtebaulichen Erscheinungsbild führen. Es wird daher zugunsten der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Als Bezugspunkt für die Gebäude gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Zusammen mit einer Dachneigung von 30° bis 45° ermöglichen diese Festsetzungen eine städtebaulich ansprechende Weiterentwicklung des Ortsteiles Nettetshiem.

2.3 Baugrundstücke

In den Ortsteilen Nettlesheim/ Butzheim und Frixheim sind die vorhandenen Wohngebiete nahezu bebaut. Die erst vor kurzem geschaffenen Wohnbaugrundstücke in der Martinusstraße und dem Lerchenweg werden alle in den nächsten Monaten bebaut werden.

Bei der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes wird der Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland nachgekommen. Nunmehr soll der vorhandene Siedlungsbereich an der Martinusstraße maßvoll erweitert werden. Auf der festgesetzten Baufläche werden Grundstücke für das freistehende Einzelhaus oder für das Doppelhaus herausparzelliert.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind in einem Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist durch die hintere Baugrenze bis zu 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 einseitig angebaute Gebäude errichtet werden.

2.5 Beschränkung der Wohneinheiten

Die Beschränkung der Wohneinheiten dient dem Ziel, eine aufgelockerte, kleinteilige Baustruktur, gekennzeichnet durch freistehende Wohnhäuser und Doppelhäuser zu sichern. In der jeweiligen baulichen Anlage, die auf dem Grundstück liegt, sind insgesamt nur zwei Wohneinheiten zulässig.

2.6 Baugestalterische Festsetzungen

In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem BauGB werden noch bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 86 BauO NRW getroffen.

Diese baugestalterischen Festsetzungen beinhalten vornehmlich Gestaltungsregelungen für die Dachlandschaft als wichtiges städtebauliches Gestaltungselement. Im Hinblick auf Dachform und Dachneigung wird das geneigte Dach generell für das gesamte Plangebiet festgesetzt, wobei die Bandbreite der Dachneigungen den Grundstückseigentümern einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum lässt.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachgauben, –einschnitten und Zwerchgiebeln wird das städtebauliche Ziel gesichert, das Dach in seiner Grundform ablesbar zu lassen und ein das Ortsbild störendes Übermaß an Dachauf- und einbauten bzw. Zwerchgiebeln zu vermeiden. Auch hier werden die privaten Belange eines weitestgehenden Gestaltungsspielraumes der jeweiligen Grundstückseigentümer gewahrt, da die Festsetzungen eine sinnvolle Dachgeschossnutzung nicht beeinträchtigen.

Weiterhin werden durch baugestalterische Festsetzungen für den Vorgartenbereich als wesentlicher Bestandteil des „halböffentlichen“ Straßenraumes Regelungen getroffen. Bei Einfriedungen wird bestimmt, dass diese entlang der vorderen Grundstücksgrenze nur als geschnittene Hecken bis max. 1,0 m angelegt werden dürfen. Damit wird eine störende Ortsbildbeeinträchtigung des Straßenraumes durch eine Vielzahl unterschiedlicher Einfriedungen (Hecken, Zäune, Mauern) vermieden. Mit der ebenfalls für den Vorgartenbereich geltenden

Festsetzung, dass mindestens 50 % der Fläche gärtnerisch anzulegen sind, wird ein Übermaß an versiegelten Flächen im Vorgartenbereich ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen werden ebenfalls zur Vermeidung einer störenden Ortsbildbeeinträchtigung durch massive Einfriedungen getroffen. Eine Einfriedung ist aus städtebaulicher Sicht massiv, wenn sie blickdicht ist und von ihr die Wirkung einer starren, geschlossenen baulichen Abgrenzung ausgeht. Massiv ist hierbei keine Frage des Materials sondern der städtebaulichen Wirkung. Dementsprechend sind z. Bsp. Maschendraht oder grobmaschiger Drahtgitterzaun keine massive Einfriedung. Dies gilt auch für Hecken, da sie von der Struktur keine starren baulichen Anlagen sind. Massive Einfriedungen umfassen beispielsweise geschlossene, blickdichte Holzlaten- oder Holzflechtzäune sowie Mauern.

Die Regelungen der Einfriedungen, die sich auf die Abtrennung der Gartenbereiche untereinander beziehen, berücksichtigen zum Einen das Bedürfnis nach Abgrenzung, zum Anderen gewährleisten sie auch eine städtebaulich wichtige Offenheit und eine durch die Ortslage bedingte notwendige Durchgrünung des Gebietes.

Die vorgenannten baugestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf die städtebaulich wichtigen Gestaltungselemente und greifen in die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unzumutbar ein.

3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Altablagerungen und Altlasten

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

3.2 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wird der Bolzplatz und die Skater- und Streetballanlage um mindestens 50 m verlagert.

4 Erschließungskonzept

4.1 Äußere Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Am Frohnhof“.

4.2 Ruhender Verkehr

Entsprechend der Bauordnung sind die privaten Abstellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf den hinreichend großen Grundstücken gemäß § 12 BauNVO nachzuweisen. Da es sich um freistehende Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser handelt, ist innerhalb der Baugrenzen sowie in den seitlichen Abstandsflächen Raum für Stellplätze und Garage/Carport. Darüber hinaus sind die Garagen und Carports in einem Mindestabstand von 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. So entsteht vor der Garage oder dem Carport grundsätzlich ein zweiter Stellplatz.

Die Herstellung von öffentlichen Parkplätzen und Gemeinschafts- bzw. Stellplatzanlagen ist aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der offen gelassenen Bauform nicht zwingend erforderlich. Aus gestalterischen Gründen wird aber in Kombination mit einem Baum ein Stellplatz im öffentlichen Raum festgesetzt.

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 soll das vorliegende Plangebiet an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Martinusstraße angeschlossen werden. Der Generalentwässerungsplan 2006 (GEP) des Erftverbandes hat in diesem Bereich keine Flächen vorgesehen. In Absprache mit dem Erftverband wird dafür eine Austauschfläche im Lommertzweg reduziert. Somit ist der vorhandene Mischwasserkanal für die Aufnahme des Schmutz- und Regenwassers aus dem Plangebiet ausreichend dimensioniert.

Das Schmutzwasser wird über das Kanalnetz des Erftverbandes der Kläranlage Anstel zugeführt.

Nach § 51 a des Landschaftsgesetzes 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 Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde von der TERRA Umwelt Consulting GmbH untersucht. Das Gutachten ergibt, dass der Boden aus bindigen Schichten besteht und so eine zu geringe Durchlässigkeit gegeben ist, um im Rahmen der Bauleitplanung eine Versickerung zwingend auf den Grundstücken fordern zu können. Erst ab einer Tiefe von 8,4 m wird auf versickerungsfähige Terrassensande gestoßen.

In einem solchen Fall lässt der § 51 a Abs. 3 LWG auch einen Anschluss an einen Mischwasserkanal zu. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird dementsprechend in Absprache mit dem Erftverband über den öffentlichen Kanal erfolgen.

Um den Kanal wenigstens etwas zu entlasten, dürfen die Flächen wie Stellplätze, Zufahrten, Terrassen usw. nur aus versickerungsfähigem Material befestigt werden.

5.2 Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch Anschluß an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze der Kreiswasserwerke, der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH und der Rhenag.

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

6 Standortkriterien

6.1 Artenschutz

Im Rahmen des B-Plans NB 15 „Am Frohnhof“ ist die Ansiedlung von Wohnbebauung auf einer Brachfläche in Nettetshaus vorgesehen. Zudem soll die nördlich dieser Fläche angrenzende Straße „Am Frohnhof“ auf einer Länge von etwa 60 m ausgebaut werden, um eine Zuwegung zu den Wohnhäusern zu schaffen. Um ein vorhabenbedingtes Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, wurde das Büro *naturgutachten oliver tillmanns*, Grevenbroich beauftragt, eine Analyse des Lebensraumpotenzials für rechtlich relevante Arten vorzunehmen und die Betroffenheit dieser Arten einzuschätzen.

Der Vorhabensbereich selbst ist weitestgehend gehölzfrei und wird – bis auf die Straße „Am Frohnhof“ – aus einer ruderalen Brachfläche gebildet, die als strukturarm einzustufen ist. Kleinere Sträucher stocken nur an der Grenze zum Friedhof sowie zum westlich angrenzenden Waldbestand. Strukturen, die für Amphibien-, Reptilien-, Fledermausarten von besonderer Relevanz sind, sind im Vorhabensbereich selbst nicht ausgeprägt. Im näheren Umfeld sind dagegen zum Teil flächige Baumbestände zu finden, die zwar keine Horste, aber vereinzelt Baumhöhlen aufweisen (Friedhof), und somit für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten einen Teillebensraum darstellen können. Auch gebäudebrütenden Vogelarten und Gebäudefledermäusen stehen im Umfeld des Vorhabensbereichs als Teillebensraum potenziell geeignete Strukturen (einfliegbare Gebäude) zur Verfügung.

Unter den im Raum um Rommerskirchen vorkommenden Arten (Arten im MTB 4906 nach LANUV 2010a) treten im Wirkraum des Vorhabens potenziell 6 Fledermausarten und 20 planungsrelevante Vogelarten auf. Ein Vorkommen des Feldhamsters sowie der Amphibienarten Kammolch und Kreuzkröte kann dagegen ausgeschlossen werden. Für die beiden Artengruppen werden spezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen dargestellt, um eine Beeinträchtigung von Eiern, eine Tötung von Jungvögeln sowie erhebliche Störungen von Individuen zu verhindern. Neben der Beschränkung des Rodungszeitraums von Strauchwerk (außerhalb der Brutzeit) ist vor allem die Beschränkung akustischer und optischer Emissionen von Bedeutung.

Bei Durchführung der dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können für alle planungsrelevanten Arten artenschutzrechtliche Betroffenheiten ausgeschlossen werden. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG treten vorhabenbedingt nicht ein, weshalb der B-Plan NB 15 „Am Frohnhof“ aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig betrachtet wird.

6.2 Baugrund

Die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss geht aufgrund der Lage und potentieller Eingriffe/ Nutzungen davon aus, dass kein besonders schützenswerter Boden im Sinne des § 1 LBodSchG vorliegt.

Allerdings werden für Teile des Plangebietes humose Böden ausgewiesen. Dies hat zur Folge, dass die Böden sehr druckempfindlich und wenig tragfähig sind. Da die Bodenschichten

auf kurzer Distanz erfahrungsgemäß wechseln, muss man, bei gleichmäßiger Bodenbelastung, mit unterschiedlichen Setzungen rechnen. Aus diesem Grund erfolgt gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB eine Umgrenzung entsprechend der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Diesbezüglich sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T. Diese Klasse bezeichnet Gebiete mit relativ flachgründigen Sedimentbecken oder den Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen.

7 Nutzungs- und Flächenbilanz

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

Plangebiet gesamt	4.775 m²	100,00 %
Wohnbebauung mit GRZ 0,4 und Nutzgarten	3.764 m ²	78,8 %
Verkehrsflächen	1.011 m ²	21,2 %

8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

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

Rommerskirchen, den