Gemeinde Rommerskirchen
Der Bürgermeister
Hochbau- und Planungsamt

Entwurfsbegründung
zum
Bebauungsplan Oekoven Nr. 6 „Antoniusstraße“
der Gemeinde Rommerskirchen

Dem Bebauungsplan Oekoven Nr. 6 „Antoniusstraße“ 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

Seit der Realisierung der Bebauungspläne „Dorfanger“ und „Stoppelend“ sowie der Kreisstraße K 26 (Antoniusstraße), wird an der Idee festgehalten, die noch verbleibenden Freiflächen zu bebauen, um auch im Bereich der Kreisstraße, Oekoven ein geschlossenes Ortsbild zu geben.

In erster Linie ist die Ausweisung weiterer Bebauungsmöglichkeiten wegen des herrschenden Wohnraumbedarfs und der damit verbundenen weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Bauland in Oekoven erforderlich.
Die Nachfrage nach bebaubaren Wohngrundstücken resultiert hierbei vornehmlich aus dem Bedarf der eigenen Bürger an Wohnungen für ihre Familienangehörigen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Oekoven Nr. 6 „Antoniusstraße“ will die Gemeinde der bestehenden Nachfragesituation nach bebaubaren Wohngrundstücken Rechnung tragen und Wohnland an der Kreisstraße K 26 und somit in günstiger Lage zu Infrastruktur- und Versorgungseinrichtung mobilisieren.

Der Bebauungsplan Oekoven Nr. 4 schaffte die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau der Kreisstraße. Da die Straßenausbauplanung jedoch von den planungsrechtlichen Festsetzungen abweicht, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Antoniusstraße“ genutzt, die Festsetzungen des

Bebauungsplanes Nr. 4 soweit nötig, zu ersetzen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes überlagert und ersetzt daher soweit nötig den Bebauungsplan Nr. 4.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, aus dem im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde Rommerskirchen, die planerische Voraussetzungen für eine angemessene Bebauung, in einer ländlichen Struktur, zu schaffen und baureifes Land auf bestehenden Freiflächen bereitzustellen. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen ist das Bebauungsplangebiet als Mischgebiet dargestellt.
Der Bebauungsplan dient insbesondere dazu, für die neuen Bauflächen die städtebauliche Ordnung zu sichern und die Voraussetzung für bodenordnende Maßnahmen und die Sicherung der Erschließung zu schaffen.
Aus der oben geschilderten Situation heraus, ist es daher sinnvoll, die schon vorhandene Bebauung an der Antoniusstraße „Dorfanger" und „Stoppelend", mit dem Plangebiet zu verknüpfen.

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

Das Plangebiet befindet sich im Rommerskichener Ortsteil Oekoven. Es liegt am nordwestlichen Ortsrand an der Antoniusstraße.

Im Südosten wird das Plangebiet von der im neuen Kreisstraße K 26 (Antoniusstraße) begrenzt, mit dem daran angrenzenden Baugebiet des „Dorfanger „ (Oekoven Nr. 4). Im Süd – Westen wird das Plangebiet durch einen Feldweg und dem daran angrenzenden Baugebiet Oekoven Nr. 5 „Stoppelend", im Nord – Westen durch einen Acker und im Nord – Osten durch die Straße „An den Linden" bzw. den Flurstücken 296, 297 begrenzt.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oekoven, Flur 3, Flurstücke 79 (teilweise), 80 (teilweise), 167 (teilweise), 172 (teilweise), 157 (teilweise), 75 (teilweise), 296, 297 und Flur 5 mit den Flurstücken 328 (teilweise) und 76 (teilweise) sowie der Flur 6 mit dem Flurstück 1 (teilweise)
Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Flurstücke 296, 297 werden als Nutzgarten genutzt.
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 Einfamilien – bzw. Doppelhäusern werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücken ab. Durch eine Fläche mit Bindung für Bepflanzung als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt und als Ortsrandeingrünung, wird jeweils eine 5,00 m tiefe Fläche am Ende der Grundstücke festgelegt, um den umweltschützenden Belangen Rechnung zu tragen.

3. Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die an die Wohngebiete „Dorfanger" und „Stoppelend" angrenzende 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 Wohngebiet eine 1 – 2 – geschossige Bebauung mit Einzel – und Doppelhäusern vor.

Erschlossen wird das neue Baugebiet über die neue Kreisstraße K 26 (Antoniusstraße), sowie den noch zu bauenden Gehweg und die Grünstreifen.

4. Einzelfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der Vorgabe aus dem FNP (Mischbaufläche) als allgemeines Mischgebiet (MI) festgesetzt, dort soll jedoch vorwiegend Wohnbebauung entstehen.

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 § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO allgemein

zulässigen Nutzungen, gemäss § 1 Abs. 5 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. Ebenso sind die nach Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, gemäss § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Maß der baulichen Nutzung bei einer eingeschossigen Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest.
Bei einer zweigeschossigen Bebauung setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Diese Maßzahlen resultieren aus dem städtebaulich gewollten Gebietscharakter und der erforderlichen Einfügung in den vorhanden Bebauungsbestand der unmittelbaren Umgebung.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Mischgebiet (MI) wird eine offene Bauweise, bestehend aus Einzel – und Doppelhäusern festgesetzt. Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden, neben der GRZ, 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.

4.4 Garagen und Stellplätze

Im Rahmen der vorgeschlagenen Bebauung entstehen ca. 11 - 16 Wohneinheiten. In Anlehnung an den Schlüssel von 1 - 2 privaten Stellplatz pro Wohneinheit sind 22 – 32 Stellplätze in Form von Garagen/ Stellplätzen vorgesehen. Da es sich um freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser handelt, ist im seitlichen Bauwich Raum für Stellplatz und Garage. Dazu sind die Garagen/ Stellplätze in einem Mindestabstand von 5,00 Metern, höchstens aber 12,00 Meter, zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. So können Besucher auf dem Grundstück parken ohne den Straßenraum zu verengen.

Um die Bodenversiegelung in Grenzen zu halten, sind Stellplätze und Garagenzufahrten zudem mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen. Hierdurch wird erreicht, dass die Niederschlagswässer nicht zu den befestigten Fahrbahnen entwässert werden. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung.

4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich Dachneigung, Dachform, Dachaufbauten, Dachüberständen sowie Einfriedungen haben zum Ziel – zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen – die neu entstehende Bausubstanz an die bestehende Baustruktur mit ihrer ortstypischen Architektur anzupassen und einen harmonischen und homogenen Gesamteindruck zu erhalten. Daher wird die Gemeinde Rommerskirchen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Oekoven Nr. 6 „Antoniusstraße“ eine Gestaltungssatzung gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein – Westfalen (BauONW) erlassen.

4.6 Öffentliche und private Grünflächen, Kompensations-maßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, Oekoven Nr. 6 „Antoniusstraße“, ist ein Eingriff in Natur und Landschaft in Form einer zusätzlichen Versiegelung durch Gebäude bzw. Straßenverkehrsflächen zu erwarten.
Derzeit zeichnet sich das Plangebiet durch Acker- und Grünstrukturen unterschiedlicher Wertigkeit aus. Der Bereich der neu geplanten Kreisstraße, ist bereits über den Bebauungsplan Nr. 4 planungsrechtlich abgesichert worden. Er fällt daher aus der Eingriffs – Ausgleichs - Bilanzierung heraus. Bei der neuen, als Bauland auszuweisenden Plangebietsfläche handelt es sich zu 82% um neu erworbenes Gemeindeeigentum, das bisher als Ackerland genutzt wird. Bei den restlichen 18% handelt es sich um ein privates Grundstück, das als Gartenland (schwach strukturiert) genutzt wird, aber ebenfalls für den jetzigen Eigentümer als Baulandfläche ausgewiesen werden soll, um einen einheitlichen Lückenschluß zu schaffen.

Auf der hinteren Grundstücksgrenze wird ein 5,0 Meter breiter Pflanzstreifen, als Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1a, festgesetzt, auf dem Hecken, Büsche oder Feldgehölze

anzupflanzen sind. Dieses Gehölz dient – neben einer Strukturierung der Gärten und der Verbesserung des Orts - Landschaftsbildes – der ökologischen Aufwertung der eher strukturarmen Gärten, da sie Vernetzungsfunktion übernimmt und einen Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten bietet.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für das gemeindeeigene Grundstück (3) erfolgt nach der Methode der „Arbeitshilfen für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriff in Natur und Landschaft" der Landesregierung NRW.
Demnach stehen den 14.461 Punkten der Bewertung des Ausgangszustandes 13.873 Punkte der Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff incl. entsprechender Kompensationsmaßnahmen gegenüber. Es liegt somit ein 96 % - iger Ausgleich vor.

Durch die vorgesehene Flächenausweisungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft, die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Gehölz im hinteren Gartenbereich, sowie im Straßenbereich, der extra ausgewiesene Grünstreifen mit Einzelbäumen, und die vorgesehene Möglichkeit zur oberflächennahen Regenwasserversickerung über die belebte Bodenschicht kann der entstehende Eingriff fast vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.
Das Ausgleichsdefizit von 4% entspricht 588 Punkten bzw. einer Fläche von ca. 147 m² aufzuforstender Ackerfläche. Diese notwendige Fläche wird an einer anderen Stelle, in der Gemarkung Frixheim/ Anstel, Flur 3, Flurstück 104, außerhalb des Plangebietes, ausgewiesen und aufgeforstet.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für das private Grundstück (1) erfolgt ebenfalls nach der Methode der „Arbeitshilfen für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriff in Natur und Landschaft" der Landesregierung NRW.
Hierbei stehen den 2688 Punkten der Bewertung des Ausgangszustandes 1612 Punkte der Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff incl. entsprechender Kompensationsmaßnahmen gegenüber. Es liegt hier ein ca. 60 % - iger Ausgleich vor.

Das Ausgleichsdefizit von fast 40% entspricht 1076 Punkten, bzw. einer Fläche von ca. 269 m² aufzuforstendem Gartenland/ Nutzgarten, strukturarm zu (natürlich entstehendem) Wald. Diese notwendige Fläche wird an einer anderen Stelle, ebenfalls auf dem eigenen Grundstück der Gemeinde Rommerskirchen, in der Gemarukung Frixheim/ Anstel, Flur 3, Flustück 104, außerhalb des Plangebietes ausgewiesen. Die Realisierung und Erhaltung wird durch Vertrag gesichert.
Die ausgewiesene Fläche hat eine Grösse von ca. 269,00 m² und soll mit einem natürlich entstehendem Wald aufgeforstet werden.

Durch diesen Ausgleich wird der Eingriff auf den Flurstücken 296 und 297 vollständig ausgeglichen.

5. Ver- und Entsorgung

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 Plangebiet an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Antoniusstraße angeschlossen. Von dort wird das Schmutzwasser über das Kanalnetz der Gemeinde Rommerskirchen der Kläranlage Villau zugeführt.
Nach § 51 a des Landschaftsgesetzes NW sollte das anfallende Niederschlagswasser möglichst vor Ort versickert, verrieselt oder in ein ortsnahes Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

In einem, für die Gemeinde Rommerskirchen, erstellten Bodengutachten, das für dieses Gebiet und die angrenzenden Baugebiete Nr. 4 und Nr. 5 zu treffend ist, wurde nachgewiesen, daß aufgrund der geringen Durchlässigkeit der im Plangebiet vorhandenen Löß/ Lößlehmschichten eine dauerhafte und ausschließliche oberflächennahe Versickerung der anfallenden Niederschläge nicht möglich ist.

Bedingt durch die 6,00 m bis 6,50 m mächtige Löß/ Lößlehmschicht ist darüber hinaus eine Tiefenversickerung mittels Schächten mit einem unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen und damit nicht vertretbaren Aufwand verbunden.

Eine ortsnahe Einleitung in den Köttelbach ist ebenfalls mit einem unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwand verbunden, so dass das Niederschlagswasser, der privaten Flächen, auch in den vorhandenen Mischwasserkanal in der „Antoniusstrasse" eingeleitet werden soll.

6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die gemeindeeigenen Grundstücke im Plangebiet werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die gemeindefremden Grundstücke im Plangebiet werden momentan als Gartenland/ Nutzgarten (strukturarm) genutzt. Die planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen somit auf Flächen von vergleichsweise geringem ökologischem Wert. Erhaltenswerter Gehölzbestand, der im Bebauungsplan festzusetzen wäre, ist nicht vorhanden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind im Planverfahren konkretisiert und bilanziert. Ansatzpunkte für Kompensationsmaßnahmen bestehen in der Festsetzung konkreter Gestaltungsvorgaben für die nicht überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes, einer gezielten ökologischen Aufwertung der geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen sowie in zwei Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.

Die Bilanzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt und die Darstellung der daraus resultierenden Ausgleichsflächen, ausserhalb des Bebauungsgebietes, sind der Begründung beigefügt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

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.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil die Grundstücke überwiegend von der Gemeinde erworben wurden.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Festsetzungen aus anderen Rechtsbereichen, die nachrichtlich übernommen werden müssen, sind nicht bekannt.

9. Ziel der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan Oekoven Nr. 6 „Antoniusstraße" wurde aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen, der gemäß § 20 LPIG mit der Bezirksplanungsbehörde abgestimmt ist, entwickelt.

10. Kosten der städtebaulichen Maßnahmen und Maßnahmen zur Realisierung

Durch den Neubau der Kreisstrasse, K 26 n, und dem bereits vorhandenen Wirtschaftsweg „An den Linden" sind alle geplanten Grundstücke, im Bebauungsplangebiet, erschlossen.
Lediglich die Nordseite der neu ausgebauten Kreisstrasse, „Antoniusstrasse", soll mit einem 2,50 m breiten Gehweg und einem 2,00 m breiten Grünstreifen, mit Einzelbäumen und Zufahrten zu den Grundstücken, versehen werden.

Diese Ausbaumassnahmen, bzw. Erschliessungskosten belaufen sich auf ca. :	28.121.- €
Die Entwässerungskosten betragen ca.:	33.234.- €
Kostenschätzung gesamt:	61.355.- €

11. Wertung des Lärmschutzes

Da die landwirtschaftlichen Betriebe, soweit sie noch existieren, lediglich Ackerbau betreiben, gehen von deren Grundstücken keine nennenswerten Störungen aus.

In Anlehnung an die „Gutachterliche Stellungnahme zum Schallschutz für den Bebauungsplan Nr. 4 Dorfanger" der Ingenieurgemeinschaft Stolz, Kaarst, werden die dort ermittelten Werte zugrunde gelegt.

Danach muss für die Bauaussenflächen der geplanten Wohnbebauung, die etwa parallel zur neu gebauten Kreisstrasse liegen, ein resultierendes Bauschall – Dämmaß von

erf. R (W, res.) = 35 dB

festgesetzt werden.

Bei quer zur Antoniusstrasse angeordneten Aussenbauteilen oder den zweiten geplanten Baukörpern „An den Linden“, ist ein Bauschalldämmaß von:

erf. R (W, res.) = 30 dB

festzusetzen.

Rommerskirchen, den 11.03.02
Der Bürgermeister
i.A.

(Friedrich)
Leiter des Planungsamtes

<u>Anlagen</u>