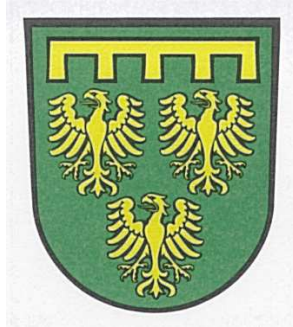


GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan Oekoven 5 "Kiefernweg"

Begründung

Stand: Satzung, Januar 2004

1	Planungsvorgaben	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Abgrenzung	1
1.3	Planungsvorgaben.....	1
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	5
5.1	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung	5
5.2	Versorgungsleitungen.....	6
6	Eingriff und Ausgleich	6
6.1	Eingriffsbeurteilung.....	6
6.2	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung	7
6.3	Bilanz	7
7	Nutzungs- und Flächenbilanz	9
8	Bodenordnung	9

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Rommerskirchen beabsichtigt mit der Ausweisung von Wohnbaulandflächen im Ortsteil Evinghoven 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 Einfamilien – 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 die privaten Gartenflächen. Weitere Eingrünungen im Randbereich des Plangebietes sind nicht geplant, da die nördlich angrenzenden Flächen bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind und sich für spätere Baulandausweisungen direkt anschließen.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Rommerskirchener Ortsteil Evinghoven. Es liegt am nördlichen Ortsrand und wird über den Kiefernweg erschlossen.

Im Westen wird das Plangebiet von dem daran angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Oekoven Nr. 2 „Evinghoven-West“ begrenzt. Im Süd – Osten wird das Plangebiet durch die vorhandene Bebauung entlang der Widdeshovenerstraße und der Antoniterstraße begrenzt.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Oekoven, Flur 9 und beinhaltet die Flurstücke 51, 53, 54, 114, 301, 302, 303 sowie Teile aus 317.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Flurstücke 53, 54 werden als Nutzgarten genutzt.

1.3 Planungsvorgaben

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Es wird über den Kiefernweg erschlossen und über die Fichtenstraße und Widdeshovener Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Im südlichen Bereich greift das Plangebiet in die Grenzen der Abrundungssatzung Evinghoven ein. Die Planinhalte dieser Satzung werden für die betroffenen Grundstücke durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Obwohl von einer weiteren Entwicklung der nördlich angrenzenden im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen zunächst Abstand genommen wird, ist der Planentwurf auf eine mögliche Erweiterung des Plangebietes abzustimmen.

1.4 Bodendenkmalpflege

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurden von Seiten des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege Bedenken vorgetragen, da konkrete Hinweise auf die Existenz eines röm. Siedlungsplatzes vorlagen. Diese Einschätzung hat sich im Zuge der daraufhin durchgeführten qualifizierten Prospektionsmaßnahmen bestätigt. Der im Plangebiet nachgewiesene röm. Siedlungsplatz wurde noch im Planaufstellungsverfahren umfassend archäologisch untersucht und dokumentiert.

Die zunächst bestehenden Bedenken können somit als ausgeräumt gelten.

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 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 4,00 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 ausgebauten Dachgeschosse.

2.2 Baugrundstücke

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

Legt man für die 5.511 qm Bauland 13 geplante Parzellen zugrunde, so ergeben sich Grundstücksgrößen von 305 bis 496 m². Geht man davon aus, dass jedes zweite Gebäude zwei Wohneinheiten aufnimmt ergeben sich 19 Wohneinheiten (WE). Bei einer Belegungsziffer von im Mittel 3 EW/WE wäre dann im Plangebiet mit rund 57 neuen Einwohnern zu rechnen.

2.3 Überbaubare Fläche 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 mit 14 m bis 15,5 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

Durch die Lage des Baugebietes ist ein Schutz vor Gewerbe- oder Verkehrslärm nicht zu besorgen.

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 vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten auf Kampfmittel zu überprüfen. Die Bezirksregierung Düsseldorf gibt in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf dieses Bebauungsplanes die Empfehlung, dass vor Durchführung erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) Probebohrungen (70 bis max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen sind, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind dann - wie auch das Baugelände - mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen.

4 Erschließungskonzept

4.1 Äußere Anbindung

Die Flächen des Plangebiets werden über den Kiefernweg und die Fichtenstraße an die K 27 bzw. K26 und damit gleichermaßen an das örtliche und das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Der Kiefernweg geht in einen Fußweg über, der die fußläufige Verbindung zum Ortskern sichert.

4.2 Innere Erschließung

Der Entwurf sieht eine Stichstraßenerschließung vor, die eine in sich abgeschlossene hofartig angeordnete Bebauung um eine Wendehammeranlage ermöglicht. Gleichzeitig ermöglicht die Erschließung aber eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes.

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. 13 - 15 Baugrundstücke. In Anlehnung an den Schlüssel von 1 - 2 privaten Stellplätzen pro Wohneinheit sind 13– 26 Stellplätze in Form von Garagen/ Stellplätzen auf den neu zu bildenden Grundstücken möglich. Da es sich um freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser handelt, ist im seitlichen Bauwich innerhalb der Baugrenzen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen Raum für Stellplatz und Garage. Dazu sind die geschlossene Garagen 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

Nach § 51 a des Landeswassergesetzes NW ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu Versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist auf Grund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich. Das Niederschlagswasser kann jedoch über einen noch zu bauenden Kanal örtlich in den Gillbach eingeleitet werden, der auch heute als natürlicher Vorfluter der Fläche dient. Wegen der durch die Bebauung erhöhten Abflussbeiwerte ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers vor der Einleitung erforderlich. Diese erfolgt innerhalb des Plangebiets in einem unterirdischen Rückhaltebauwerk.

Zur Abwasserentsorgung wird das Plangebiet an den vorhandenen Mischwasserkanal im Kiefernweg angeschlossen. Von dort wird das Schmutzwasser über das Kanalnetz der Gemeinde Rommerskirchen der Kläranlage Villau zugeführt.

Eine wasserdurchlässige Ausführung von Strassen oder Stellplätzen ist problematisch, da es aufgrund der geringen Durchlässigkeit zu einem Wassereinstau und damit zu Frostschäden kommen kann. Eine wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen ist nur nach einer Verbesserung des Unterbaues durch Bodenaustausch denkbar.

Bei kleineren und gering belasteten Flächen (wie Terrassen, Zuwegungen usw.) kann das Schadenpotential bei einer Entwässerung "über die Schulter" bzw. einer wasserdurchlässigen Befestigung als gering angesehen werden. Dabei muss eine kurzzeitige Vernässung in den angrenzenden Flächen bzw. eine Staunässebildung im Oberbau in Kauf genommen 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 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.

6 Eingriff und Ausgleich

6.1 Eingriffsbeurteilung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, Oekoven Nr. 5 „Kiefernweg“, ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Daher ergeben sich Konflikte mit den nachfolgend genannten Schutzgütern.

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 den Bau von Häusern und Nebenanlagen sowie von Straßen bewirkt einen Eingriff in den örtlichen Bodenwasserhaushalt. Wegen der schluffigen Böden mit sehr geringer Durchlässigkeit können die anfallenden Niederschläge nicht vor Ort versickert werden. Die Grundwasserneubildung im unmittelbaren Plangebiet wird also deutlich verringert, die Niederschläge werden abgeleitet und über Drosselbauwerk in den Gillbach abgeleitet. Es verbleibt also ein spürbarer Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt.

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 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. Lediglich der Verlust von Vegetation (Weide, Ruderalfluren) 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 oder Ortsränder sind jedoch nicht betroffen. 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 bereits vorbelastete Bereiche (intensive Weidenutzung, fehlende Ortsrandeingrünung) in Anspruch genommen. Es werden keine Gehölze gerodet oder sonstige, wertvolle Vegetationsbestände oder Lebensräume zerstört.

Durch die Trennung von Regenwasser und häuslichen Abwässern wird im möglichen Rahmen der Umweltvorsorge Rechnung getragen. Die gegebenen Bodenverhältnisse lassen jedoch eine Versickerung der Regenwasser nicht zu.

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).

6.3 Bilanz

Der nach dem Bebauungsplan mögliche Eingriff in Natur und Landschaft wurde ermittelt und bewertet. Zum Ausgleich des Eingriffs ist die Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme auf einem Grundstück außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Derzeit zeichnet sich das Plangebiet durch Acker- und Grünstrukturen unterschiedlicher Wertigkeit aus. Teile der im Plangebiet liegenden öffentlichen Verkehrsfläche „Kiefernweg“ sind bereits vorhanden. Diese Flächen sowie ein bereits bebautes Grundstück fallen daher aus der Eingriffs – Ausgleichs - Bilanzierung heraus. Ein zur Zeit gärtnerisch genutztes Grundstück wird in seiner jetzigen Nutzung festgesetzt und bleibt daher ebenfalls in der Eingriffs – Ausgleichs - Bilanzierung unberücksichtigt. Bei der neuen, als Bauland auszuweisenden Plangebietsfläche handelt es sich vollständig um intensiv genutztes Grünland.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet erfolgt nach der Methode der „Arbeitshilfen für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriff in Natur und Landschaft“ der Landesregierung NRW.

Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum 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 **25.738** Punkten der Bewertung des Ausgangszustandes **8.334** Punkte der Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff ohne entsprechende Kompensationsmaßnahmen gegenüber.

Das Ausgleichsdefizit von **67,6 %** entspricht **17.404** Punkten bzw. einer Fläche von ca. **4.351** 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 beigelegt. Die Realisierung und Erhaltung der Ausgleichsfläche wird nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert.

Die detaillierte Bewertung von Ausgangszustand und Eingriff sind Teil der Begründung.

7 Nutzungs- und Flächenbilanz

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

Plangebiet gesamt	8.277 m²	100,00 %
Geplante Verkehrsflächen	1.266 m ²	15,29 %
Nutzgarten Bestand	695 m ²	8,39 %
Wohnbaufläche, Bestand	529 m ²	6,39 %
Wohnbaufläche, geplant GRZ 0,4	5.787 m ²	69,91 %
Externe Ausgleichsfläche	4.351 m²	
Flächenaufwand insgesamt	12.628 m ²	

8 Bodenordnung

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 09.01.2004

Carsten Friedrich

(Planungsamtsleiter)