

B e g r ü n d u n g

zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 9 'Am Alten Wasserwerk' (Restbereich) **in der Fassung zur erneuten (dritten) Beteiligung**

Anlaß, Lage und Geltungsbereich

Es handelt sich um den restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 9 'Am Alten Wasserwerk' aus dem Jahre 1973 in Vanikum,

zwischen

der Hauptstraße, der sog. Kampa-Haus-Siedlung, dem Todtenbach und der sog. Rheinbraun-Siedlung.

Nicht zum Geltungsbereich gehört der Streifen der L 375, der zum Zeitpunkt der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht ausgebaut war.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,53 ha.

Bei den Verhandlungen des Umlegungsausschusses im Jahre 1993 mit den Grundstückseigentümern wurden verschiedene Änderungswünsche vorgebracht. Der Umlegungsausschuß hat mit Schreiben vom 06.12.1993 diese Wünsche an das Planungsamt der Gemeinde Rommerskirchen weitergeleitet.

Daraufhin wurden am 06., 17. u. 31. Januar 1994 sowie am 18.04.1994 Gespräche mit den Grundstückseigentümern bzgl. der Änderungswünsche geführt.

Nachdem der Planungsausschuß in seiner Sitzung am 24. September 1992 bereits grünes Licht für die Änderung der Gestaltungssatzung sowie ggf. kleinere vereinfachte Änderungen gegeben hatte, beschloß er am 25. Januar 1994, daß eine beantragte vereinfachte Änderung durchgeführt werden sollte.

In Zusammenarbeit mit einem Vermessungsingenieur hat das Hochbau- und Planungsamt der Gemeinde Rommerskirchen den Änderungsentwurf erstellt. Dieser Plan stellt den Versuch dar, die Änderungswünsche soweit wie möglich zu berücksichtigen und zusammenzufassen.

Notwendigkeit sowie Ziele und Zwecke der Planung

Infolge des allgemeinen dringenden Wohnbedarfs sowie des in letzter Zeit dargelegten Interesses der Grundstückseigentümer, bemüht sich die Gemeinde, das Restgebiet des Bebauungsplangebietes Nr. 9 'Am Alten Wasserwerk' zu realisieren.

Auf möglichst schnellem Wege sollen sinnvolle Änderungswünsche sowie eine Anpassung an heutige städtebauliche Vorstellungen erreicht werden. Der Gesetzgeber hat den Gemeinden durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 zusätzliche Möglichkeiten gegeben. Nunmehr dürfen vereinfachte Änderungsverfahren auch dann durchgeführt werden, wenn Grundzüge der Planung berührt werden.

Bei den vorgesehenen Änderungen handelt es sich im wesentlichen um eine Summe kleinerer Änderungen, insbesondere

- Reduzierung und Anpassungen bei den Verkehrsflächen,
- Verschiebung eines Stichweges um zusätzlich 2 Baustellen zu ermöglichen,
- Beseitigung zu enger Baugrenzen, vornehmlich im östlichen Teil des Plangebietes,
- Ergänzung des Plangebietes, um die vorgenannten beiden Baustellen mit zu erfassen,
- Aufhebung der geschlossenen Bauweise, um eine Anpassung an die etwas lockere Bauweise der Umgebung zu erreichen,
- Aufhebung der ortsgestalterisch unbefriedigten Garagenzeile,
- Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten für den Bereich zwischen der Verlängerung der Neckarstraße und der Hauptstraße sowie sonstige Anpassungen bei den Baugrenzen,
- Ausweisung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) anstelle von Reinem Wohngebiet (WR) für den Bereich zwischen Hauptstraße und verlängerter Neckarstraße in Anpassung an die gleichartige Ausweisung im westlich angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 17 'Ahrweg' der Kampa-Haus-Siedlung,
- Anpassung an die Regelungen der Baunutzungsverordnung von 1990,
- Aufhebung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz, weil bereits ein ausreichend großer Kinderspielplatz im anschließenden Gebiet zwischen Neckarstraße und Ahrweg vorhanden ist,
- passive Lärmschutzmaßnahmen an der L 375,
- Regelungen über Ein- und Ausfahrten für Garagenhöfe,
- Änderung des 3 m breiten Grünstreifens am Todtenbach in einen 7 m breiten Streifen mit Bindung für Bepflanzung, um eine ausreichende Abpflanzung zur freien Landschaft hin zu erreichen.
- Änderung der Textlichen Festsetzungen im Hinblick auf § 51a des Landeswassergesetzes.

Auswirkungen der Planung

a) planungsrechtlich

- Das Grundgerüst des Bebauungsplanes bleibt zwar bestehen und es ergibt sich keine völlig neue Planung aber die Summe der einzelnen Änderungen sowie die Ausweisung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten im Bereich des Stichweges und nördlich der Neckarstraße dürften als wesentlich anzusehen sein. Der teilweisen Verdichtung auf der einen Seite steht auf der anderen Seite etwas Auflockerung durch die Aufhebung von geschlossener Bauweise ausgleichend gegenüber. Damit soll ein gestalterischer Übergang zwischen den Baugebieten Kampa- und Rheinbraun-Siedlung erreicht werden.
- Ähnlich ist es bei den Verkehrsflächen, die teilweise reduziert und an anderer Stelle nach den Verkehrserfordernissen vergrößert werden.
- Zur Klarstellung ist auf den Grundstücken 309, 310 und 313 zur L 375 Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt. Die Erweiterungsmöglichkeit Hauptstraße 6 bzw. Flurstück 443 in nördlicher Richtung wurde gestrichen wegen der freien Strecke an der L 375. Die Ein- und Ausfahrt zu den Flurstücksteilen 318 und 321 zwischen Hauptstraße und Verlängerung der Neckarstraße soll nicht über die Hauptstraße (Ein- und Ausfahrverbot) sondern über die Neckarstraße erfolgen.

b) bodenrechtlich

Eine Bodenordnung, d.h., Umlegung ist nach wie vor erforderlich.

Grundlage für die Fortführung des Umlegungsverfahrens ist die Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung.

c) ökologisch

Die ökologischen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung werden anhand einer ökologischen Bilanzierung dargestellt, bei der die zu erwartenden Eingriffe durch die 3. vereinfachte Änderung im Vergleich zu der bisherigen Planung gegenübergestellt werden.

Die ökologische Bilanzierung ergibt sich für die 3. vereinfachte Änderung wie folgt:

1. entfallende Verkehrsflächen	- 362 m ²
2. zusätzliche Verkehrsflächen	+ 314 m ²
3. Auflockerung der Bebauung von geschlossener in offene Bauweise	- 468 m ²
4. zusätzliche Baumöglichkeiten	+ 771 m ²

5. ökologischer Verlust	255 m ²
6. ökologische Verbesserung durch Verbreiterung der Fläche mit Bindung für Bepflanzung von 3 m auf 7 m = 63 x 4 m	252 m ²
7. verbleibende Differenz	3 m ² .

Das verbleibende Defizit von 3 m² ist im Hinblick auf das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz gegenüber dem dringenden Wohnbedarf hinnehmbar.

d) wasserrechtlich

Bei der erneuten (zweiten) Beteiligung gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauGB hat das Staatliche Umweltamt Krefeld (StUA) mit Schreiben vom 27.12.1995 Bedenken vorgebracht.

Infolgedessen mußte zunächst eine Prüfung bzw. Abwägung im Sinne des neuen § 51a des Landeswassergesetzes (LWG) vorgenommen werden.

Vom Tiefbauamt der Gemeinde beauftragt, hat das Institut Laermann den Boden untersucht mit dem Ergebnis, daß keine ausreichende Versickerungsfähigkeit gegeben ist.

Deshalb mußte geprüft werden, ob die Einleitung in ein Gewässer infrage kommt bzw. die Verhältnismäßigkeit im Sinne des § 51a Abs. 4 noch gegeben ist. Dazu hat das Ingenieurbüro Stakemeier/Goldmanns Überprüfungen vorgenommen mit dem Ergebnis, daß die Änderungen der Entwässerungsplanung von Mischsystem in ein Trennsystem, aufgeteilt in Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle, letztlich technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig ist.

Für das Gebiet besteht bereits seit dem Jahre 1978 ein genehmigter Entwässerungsentwurf, der ein Mischsystem beinhaltet.

Im Vertrauen auf diese Entwässerungsplanung ist nur mit entsprechenden Erschließungskosten gerechnet worden. Die Erstellung eines Trennsystems bringt jedoch zusätzliche Entwässerungskosten von 90%. Außerdem sind die Gefälleverhältnisse zum Todtenbach als infragekommendem Gewässer (er führt aber in der Regel kein Wasser) so ungünstig, daß technische Schwierigkeiten bei den notwendigen Kreuzungen von Anschlußleitungen im Trennsystem auftreten.

Lediglich bei den unmittelbar an den Todtenbach angrenzenden Grundstücken ist mit verhältnismäßigem Aufwand eine direkte Ableitung der Regenwässer in den Todtenbach möglich und infolgedessen im Bebauungsplan festzusetzen. (Vgl. Nr. 4 der Textlichen Festsetzungen).

Die Möglichkeit der freiwilligen Versickerung von Regenwässer soll jedoch unbenommen bleiben. Dabei ist die Forderung des Erftverbandes zu berücksichtigen, daß Versickerungen nur über die belebten Bodenschichten erfolgen dürfe.

Dies wurde entsprechend in die Textlichen Festsetzungen ebenfalls unter Nr. 4 aufgenommen.

e) immissionsschutzrechtlich

Auf Initiative des Kreises Neuss wurde für das Plan-
gebiet ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag
gegeben. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß
die schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich
der L 375 überschritten werden. Deshalb muß bei
Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen an den im Be-
bauungsplan gekennzeichneten Stellen das vorge-
schriebene

Schalldämmmaß $R_w, res =$
30 dB bzw. 35 dB

eingehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

f) finanziell

Die Kosten für die Mehr- oder Mindermengen bei den
Verkehrsflächen sowie Mindermengen bei den öffent-
lichen Grünflächen heben sich im wesentlichen gegen-
einander auf, so daß durch die Bebauungsplanänderung
keine zusätzlichen Kosten für die städtebauliche
Maßnahme auf die Gemeinde zukommen mit Ausnahme der
Aufwendungen für das Änderungsverfahren.

g) Hinweise

Da für die Änderung des Bebauungsplanes die Baunut-
zungsverordnung von 1990 gilt, wurden notwendige An-
passungen bei der Grund- und Geschoßflächenzahl vor-
genommen.

Im Bereich der eingeschossigen Bebauung wurde die
Geschoßflächenzahl gestrichen, weil sie nicht
notwendig ist und nur zur Verwirrung geführt hätte.
Die Dachgeschoßbauten werden auf die Geschoß-
fläche gemäß BauNVO nicht angerechnet.

Entlang der Hauptstraße, im Bereich von der Kampa-
Haus-Siedlung bis einschl. vorhandene Bebauung
Hauptstraße 6, wurde der Teil für die 2-geschossige
Bebaubarkeit mit der sog. Perlenschnur abgegrenzt
gemäß dem Perlenschnururteil.

Zu dem Bebauungsplan gehören Textliche Festsetzungen
insbesondere wegen der Bindung für Bepflanzung.

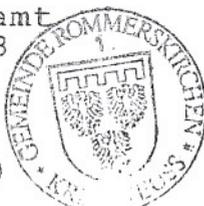
Außerdem gelten im Bereich dieses Bebauungsplanes
örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauONW, welche
am 05.11.1993 bereits bekanntgemacht worden sind.

Rommerskirchen, 08.08.1996

Für den Planentwurf:

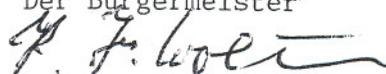
Hochbau- u. Planungsamt
Az. 61.26.06 Ro 9 A 3

I.A. 
(Schnieders, Bauing.)



Diese Begründung wurde in der
Sitzung des Rates der Gemeinde
Rommerskirchen am 29.10.1996 als
Entscheidungsbegründung gem. § 9
Abs. 8 BauGB angenommen

Rommerskirchen, den 30.10.1996
Der Bürgermeister


(Wolter)

