

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 15 "Sinstedener Weg"

1. Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 21. 08. 1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 als vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Absatz 4 BBauG beschlossen.

Der Planentwurf wurde von der Kreisplanung des Kreises Neuss erarbeitet. Der Aufstellungsbeschluß und die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurden am 23. 10. 1981 bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte weiterhin durch Auslegung der Planunterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Zeit vom 02. 11. 1981 bis 17. 11. 1981.

Von seiten der Bürger wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 4 und 5 BBauG in der Zeit vom 16. 10. 1981 bis 20. 11. 1981 wurden Anregungen und Bedenken vorgebracht, die in die Planung eingeflossen sind (näheres unter Nr. 6).

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage Sinsteden, südöstlich der Siedlung Sinsteden; es hat eine Größe von ca. 1,4 ha. In dem Plangebiet befinden sich bisher im Bereich des Monschauer Weges zwei Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise, mit Flach- bzw. Walm-dach. Das anschließende Gelände war im ersten Teil bis etwa Ende 1981 als Bauhof genutzt. Weiter anschließend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf der anderen Seite des Sinstedener Weges beginnt die Siedlung Sinsteden mit eingeschossigen Häusern mit Satteldächern.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient im wesentlichen den Wohnerfordernissen im ländlichen Bereich mit einer relativ lockeren Einfamilienhausbebauung. Im Flächennutzungsplanentwurf ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Durch Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist im Bebauungsplan reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dies entspricht auch im wesentlichen den heutigen Nutzungen im Bereich der Siedlung Sinsteden. Wesentlicher Grund bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht, den zwischenzeitlich verlagerten Gewerbebetrieb aus der unmittelbaren Nähe zu der Wohnbebauung der Siedlung Sinsteden auszusiedeln. Dadurch sollten Immissionsstörungen zwischen gewerblicher- und Wohnnutzung beseitigt werden.

Durch den Bebauungsplan soll die gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden. Weiterhin dient der Plan der Eigenentwicklung des Ortes Sinsteden; er stellt gleichzeitig eine Abrundung der Siedlung Sinsteden dar.

Gründe für die Aufstellung als vorgezogener Bebauungsplan

Da zwischenzeitlich der Bebauungsplan der Gemeinde Rommerskirchen durch den Regierungspräsidenten Düsseldorf am 07. 07. 1982 genehmigt wurde (Az. 35.2-11.23) und mit der Bekanntmachung vom 30. 07. 1982 verbindlich wurde, reduziert sich die Notwendigkeit eines vorzeitigen Bebauungsplanes allenthalben zu einem Parallelverfahren nach § 8 Absatz 3 BBauG.

Der Vollständigkeithalber und weil auch allgemeine Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes darin sichtbar werden, sind die dringenden Gründe nachfolgend aufgeführt:

Die Aufstellung als vorgezogener Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 4 BBauG ist nach der Beschlußfassung des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 11. 06. 1981 deshalb so dringend, weil sich während der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ein Wohnbedarf im Gebiet der Gemeinde Rommerskirchen angestaut hat und geeignete Baugrundstücke gerade im Bereich des Ortsteiles Sinsteden nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund des geringen Angebotes an geeigneten Grundstücken sind in den letzten Jahren die Bodenrichtwerte von 40 DM (1975) auf 150 DM (1980) in der Ortschaft Rommerskirchen gestiegen. Deshalb ist es dringend notwendig, bald geeignetes Bauland auszuweisen, um die Versorgung breiter Bevölkerungskreise sicherzustellen. Hinzu kommt, daß die Aussiedlung eines Gewerbebetriebes in dem Plangebiet durch die Festsetzung des Wohngebietes gesichert werden muß, um damit eine weitere Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung der Siedlung Sinsteden zu vermeiden.

Diese besonderen Gründe bedingen, daß das Flächennutzungsplanverfahren nicht in seiner ganzen Länge abgewartet werden konnte. Außerdem ließen zeitweise die besonderen sachlichen Schwierigkeiten im Flächennutzungsplan-Verfahren durch eine erforderlich gewordene Änderung des Gebietsentwicklungsplanes und durch besondere Probleme bei der Festlegung des neuen Gewerbegebietes in Rommerskirchen nicht erkennen, wann mit dem Abschluß dieses Verfahrens gerechnet werden konnte. Die dringenden Gründe zu diesem Bebauungsplan sind weitergehend in dem Bericht an den Regierungspräsidenten vom 03. 04. 1981 sowie in dem vom Rat in seiner Sitzung am 11. Juni 1981 angenommenen Textentwurf über die dringenden Gründe vom 08. 05. 1981 dargelegt.

Ziele der Landesplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung hat zwischenzeitlich in mehrfacher Hinsicht stattgefunden. Zunächst hatte der Regierungspräsident Düsseldorf mit Verfügung vom 05. 08. 1979 zu den Vorüberlegungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bestätigt, daß keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Zu dem durch den Aufstellungsbeschluß des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 21. 08. 1980 konkreter gewordenen Planungsabsichten wurde mit Verfügung vom 22. 04. 1981 ebenfalls bestätigt, daß keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Außerdem wurde zwischenzeitlich der Flächennutzungsplan verbindlich, so daß sich nunmehr der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

5. Städtebauliche Gestaltung

Grundgedanke der städtebaulichen Gestaltung ist es, die nach dem Bebauungsplan geplante eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise dem Charakter der vorhandenen Siedlung in Sinsteden anzufügen. Die geplante Bebauung rundet praktisch das Gebiet der Siedlung Sinsteden ab. Um den geschlossenen und eigenständigen Charakter dieses Siedlungsbereiches, der ansonsten überwiegend an unbebaute Bereiche grenzt, zu erhalten, ist es notwendig, die städtebauliche Gestaltung der bestehenden Bebauung anzupassen, wobei die gestalterische Freiheit eben nur um dieses notwendige Maß beschränkt wurde.

Durch die Anpassung soll auch erreicht werden, daß der Charakter der vorhandenen Siedlung nicht nachteilig verändert wird.

Grundsätze der Planung sowie Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

Die Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 Absatz 6 und 7 BBauG wurden durch Berücksichtigung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und durch Berücksichtigung von Bürgerwünschen bereits vor der eigentlichen Bürgerbeteiligung, soweit möglich, eingehalten.

Bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Äußerungen mehr vorgebracht.

Als Ergebnis aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird entsprechend der Entscheidung des Rates in der Sitzung am 25. 03. 1982 auf folgendes hingewiesen:

- 6.1 Das Bergamt Köln weist mit Schreiben vom 04. 11. 1981 auf die in diesem Raum durch bergbauliche Maßnahmen bedingte Grundwasserabsenkung hin.
- 6.2 Das Rheinische Landesmuseum - Amt für Bodendenkmalpflege - Bonn, Kolmannstraße 14, Tel. 0228/632150 bittet bei Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträgen die ausführenden Firmen zu verpflichten, auftretende archäologische Funde und Befunde gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. 03. 1980 dieser Dienststelle unmittelbar zu melden.
- 6.3 Das Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft in Düsseldorf bittet darauf hinzuwirken, daß sämtliches von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken wieder versickert wird.
Hierzu wird festgestellt, daß sich diese Anregung nicht nach den derzeitigen Regelungen der Entwässerungssatzung der Gemeinde Rommerskirchen vorschreiben läßt.
Um jedoch bei Vorliegen der notwendigen Voraussetzungen die Möglichkeit der Einleitung von Regenwässern aus den Dachflächen in den Untergrund offenzuhalten, wird diese Anregung ausdrücklich in dieser Begründung aufgeführt.

In seiner Sitzung am 13. 07. 1982 stellt der Rat der Gemeinde Rommerskirchen als Abwägungsergebnis zu den Bedenken des Fernstraßenneubauamtes vom 05. 01. 1982 in Verbindung mit den Schreiben vom 27. 01. 1982 und 08. 04.

1982 nachfolgendes fest:

6.4 Durch die gutachtliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Stolz aus Düsseldorf wurde der Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte bei Lärmimmissionen infolge der geplanten B 59 n erbracht.

Infolgedessen sind die Bedenken des Straßenbauamtes ausgeräumt. Die wesentlichen Ergebnisse der gutachtlichen Stellungnahme sind wie folgt:

Unter Berücksichtigung der besonderen Ausbreitungsbedingungen für die Verkehrsgeräusche von der geplanten B 59 n liefert die schalltechnische Berechnung für die städtebauliche Planung des Wohngebietes am Sinstedener Weg eine Überschreitung des in DIN 18005 angegebenen Planungsrichtpegels für die Nacht von 4,5 dB (A). Die ermittelte Geräuscheinwirkung von der B 59 n am Tage läßt eine weitgehend ungestörte Nutzung der Freibereiche, (Terrassen, Gärten) zu. Die Überschreitung des nächtlichen Planungsrichtpegels läßt sich durch die Schalldämmung der äußeren Bauteile soweit abbauen, daß auch bei geöffnetem Fenster eine ungestörte Nachtruhe gewährleistet ist. Eine zusätzliche Abschirmung und damit eine Verminderung der Innengeräuschpegel um weitere 3 dB (A) wird erreicht, wenn die Fenster der Schlafräume seitlich an dem Baukörper angeordnet werden, so daß nur eine halbseitige Einwirkung der Emissionen von der B 59 n vorliegt. Im Bebauungsplanverfahren sind bis auf den Hinweis, daß die Fenster der Schlafräume vorteilhaft an den Seitenflächen der Häuser vorzusehen sind, keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen des Energieeinsparungsgesetzes sind an den Häusern bauliche Wärmeschutzmaßnahmen allenthalben zu treffen, die die Mindestanforderungen für den Schallschutz der Außenbauteile übertreffen.

Damit ist durch die vom Straßenbulasträger vorgesehene aktive Schallschutzmaßnahme zum Schutz der bereits vorhandenen Bebauung auch ein ausreichender Schutz für die vorgesehene Bebauung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 gegeben.

Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung

Für die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 15 muß ein Kanal im Sinstedener Weg verlegt werden in einer Größe von DN 300 bzw. in 2 Haltungen in der Größe von DN 400. Das Ingenieurbüro Stakemeier hat für diesen Kanal einen wassertechnischen Nachweis erarbeitet, der dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgelegt wurde. Die Untersuchung bringt den Nachweis, daß die Entwässerung problemlos über den zu errichtenden Kanal und das vorhandene Netz zur Kläranlage in Anstel erfolgen kann.

Aus den Untersuchungen des Ingenieurbüros ist zwar eindeutig zu entnehmen, daß die vorhandene Vorflut unter Berücksichtigung des der Berechnung zugrunde gelegten Abflußbeiwertes ausreicht. Um unnötige Belastungen des Kanalnetzes zu vermeiden, sollten jedoch die von den Grundstücken abgeleiteten Regenwässer auf ein vertretbares Minimum beschränkt bleiben.

Deshalb ist hierzu eine Regelung in den textlichen Festsetzungen getroffen, daß maximal 30% an Grundstücksflächen befestigt werden darf, von denen die Oberflächenwässer dem öffentlichen Kanal zugeleitet werden.

Für die ausreichende Verkehrserschließung müssen die Fahrbahn sowie die im Bebauungsplan zusätzlich vorgesehenen öffentlichen Parkplätze und die Bürgersteige noch erstellt werden.

Die genaue Gestaltung ist ggf. später in einem Ausbauplan festzulegen, wobei die späteren Garagenzufahrten zu beachten sind und die Möglichkeit für die Anordnung von Bäumen offenbleibt.

Nach dem bisherigen Stand der Dinge wird aller Voraussicht nach die Erschließung des Baugebietes über einen Erschließungsvertrag durchgeführt werden.

Die Verwirklichung des Baugebietes soll sobald wie möglich erfolgen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz sind bisher nicht vorgesehen und voraussichtlich nicht erforderlich, da sich das gesamte Baugebiet im wesentlichen in einem Privatbesitz befindet.

Es ist vorgesehen, die Abtretung der Verkehrsflächen privatrechtlich zu regeln. Sollte sich jedoch diese Möglichkeit nicht durchführen lassen, oder sich die Besitzverhältnisse ändern, bleibt ein Bodenordnungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz vorbehalten.

9. Kosten der Plandurchführung

Die Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehene städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich noch entstehen, werden wie folgt geschätzt:

	<u>DM Gesamt</u>	<u>DM Gemeindeanteil</u>
Mischwasserkanal	90.000	69.750
Gehweg und Parkplätze	50.000	5.000
Fahrbahn	80.000	8.000
Straßenbeleuchtung	26.000	2.600
	<u>246.000</u>	<u>85.350.</u>
	=====	=====

In dem Gemeindeanteil für den Mischwasserkanal ist nicht der Kostenersatz für die Kanalanschlußbeiträge berücksichtigt. Die Kosten für Hausanschlüsse sind nicht aufgeführt, weil diese voll zu Lasten der Anschlußnehmer gehen.

Durch die städtebauliche Maßnahme werden der Gemeinde Rommerskirchen Kosten in Höhe von ca. 85.350 DM entstehen. Die Gesamtkosten der Plandurchführung werden durch Erschließungsbeiträge, Mittel des Vermögenshaushaltes oder erforderlichenfalls durch Vorausleistungen des Grundstückseigentümers oder Bauträgers finanziert.

10. Begründung zu der Festsetzung nach § 103 BauONW

Bereits nach den Aussagen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen soll angestrebt werden, die Eigenart und den gestalterischen Charakter der ländlichen Bebauung zu bewahren. Auch ist es notwendig, daß die geplante Neubebauung am Sinstedener Weg das Gebiet der vorhandenen Siedlung Sinsteden nicht nachteilig beeinflußt wird.

Dies bedingt die Einpassung der Neubauten und des neuen Baugebietes in das bestehende ländliche Erscheinungsbild, das durch die vorhandene Bebauung vorgegeben ist.

Aus diesem Grundgedanken sind die Einzelfestsetzungen, soweit notwendig, wie folgt abgeleitet:

Die Bestimmung der äußeren Gestaltung der Baukörper dient zur Durchführung baugestalterischer Absichten in dem bestimmten Bereich des Bebauungsplanes, um die genannte Anpassung an den vorhandenen Siedlungsbereich zu erreichen und damit auch ein geordnetes Erscheinungsbild entsteht, insbesondere auch deshalb, weil die Siedlung über die freie Landschaft von weither sichtbar ist.

Die Dachaufbauten und -einschnitte sowie Traufen und Firsthöhen sind geregelt, um zu große Differenzen in den Gebäudemassen zu verhindern und einen Zusammenhang aus der Sicht des Straßenraumes zu erreichen. Gleiche Gesichtspunkte gelten bei der Dacheindeckung und Gestaltung der Einfriedigungen, wobei der Gedanke der Anpassung an den bestehenden Siedlungsbereich wesentlich ist.

Die heutige Materialvielfalt auf den Baumärkten verführt schnell zu einem Gestaltungswirrwarr und zu einer Zerstörung des ausgewogenen Ortsbildes in dem vorhandenen Siedlungsbereich, wenn nicht ein Minimum an Regelungen in dem Bebauungsplan enthalten ist.

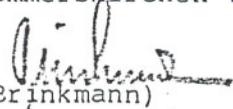
Die Leitbilder und Ziele erfordern jedoch nicht zwangsläufig, daß unbestimmte die bestimmten Festsetzungen einzuhalten sind. Wenn die Ziele eingehalten werden, sollten Ausnahmen, wie vorgesehen, möglich sein. Um jedoch eine feste Basis zu haben, war es notwendig, bestimmte Regelungen zu treffen.

~~Als besondere Bindung ist die Einschränkung der befestigten Flächen notwendig, um eine Überschreitung des Kanalnetzes zu vermeiden (siehe auch Kapitel Erschließung in der Begründung zum Bebauungsplan) *)~~

*) gestrichen lt. Ratsbeschuß vom 30. 06. 1983

Aufgestellt:

Rommerskirchen 1, den 17. Dezember 1982


(Erinkmann)

Gemeindedirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10. 12. 1982 hat diese Begründung gemäß § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 20. 12. 1982 bis 20. 01. 1983 einschließlich gemeinsam mit dem Bebauungsplan öffentlich auszulegen.

Rommerskirchen 1, den 28.01.1983

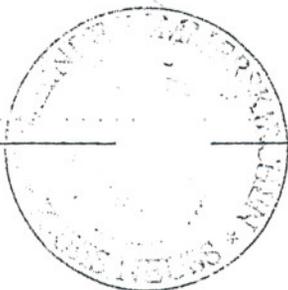

(Erinkmann)

Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat diese Entwurfsbegründung
gemäß Satzungsbeschuß vom 24.01.1983 als Entscheidungsbegründung
angenommen.

Rommerskirchen 1, den 28.01.1983



(Bürgermeister)



(Ratsmitglied)

Gemäß § 12 BBauG ist die Genehmigung des Bebauungsplanes durch
den Regierungspräsidenten vom 05. Mai 1983 sowie die öffentliche
Auslegung dieses Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen
und Begründung am 02. September 1983 ortsüblich bekanntgemacht
worden.

Rommerskirchen 1, den 02. September 1983

i.V.



(Welter)

Erster Beigeordneter