

---

# GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN

---

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 22

### „ROSENWEG“

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. HORST ULRICH  
DIPL. ING. H. JETEL – BDA  
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

KALVERBENDEN 8 / 52066 AACHEN  
TEL. 0241/ 63232 FAX. 0241/ 67830

---

JUNI 2001

# 1. Lage im Raum

---



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5000

## **2. Grundlagen**

---

Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Rommerskirchen hat auf Grundlage des Baugesetzbuches am 07.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Rosenweg“, für den Bereich der Grundstücke Gemarkung Rommerskirchen Flur 17 (Flurstücke 296 und 297), beschlossen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage eines von der Gemeinde optimierten Planungsvorschlages durchzuführen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom 09.10.2000 insgesamt 13 von der Planung berührten Trägern öffentlicher Belange, sowie den Nachbargemeinden Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.11.2000 gegeben. Die Träger öffentlicher Belange wurden damit gemäss § 4 BauGB beteiligt.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden in der Bekanntmachung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Amtsblatt öffentlich dargelegt. Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in Form der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes für die Dauer eines Monats. In der Zeit vom 18.10.2000 bis 17.11.2000 lag der Bebauungsplanentwurf zu jedermanns Einsicht aus und Anregungen zu der Planung konnten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Grundlage der Bebauungsplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141, BGBl. I. 1998 S. 137), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen. Ausserdem wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gemäss § 86 BauO NW erlassen

## **3. Anlass und Ziel der Bebauungsplanung**

---

Die Gemeinde Rommerskirchen liegt in enger räumlicher Nachbarschaft zu den Oberzentren Düsseldorf und Neuss. Das benachbarte Mittelzentrum ist Grevenbroich. Der Landesentwicklungsplan Teil A stellt die Gemeinde Rommerskirchen als „Grundzentrum mit überwiegend ländlicher Raumstruktur“ dar.

Ziel der Bebauungsplanung ist es, in möglichst geringer Entfernung zum schienengebunden Personennahverkehr (Entfernung zum Bahnhof Rommerskirchen ca. 800 m) ein günstiges Angebot für Einfamilienhausgrundstücke vorzuhalten. Bereits im Jahre 1994 war für die unmittelbar angrenzende Fläche auf der westlichen Seite des Gillbaches eine Rahmenplanung für die Zusammenführung von Wohnen und Arbeiten erstellt worden, wovon sich der östliche Teil einer gewerblichen Nutzung, in Form des Bebauungsplanes Nr. 19 (Gewerbepark), bereits in der Realisierung befindet. Es ist vorgesehen, auch die Fläche zwischen dem Bebauungsplan Nr. 19 und dem Gillbach stufenweise mit Bebauungsplänen für Misch- und Wohnnutzungen zu versehen und für eine entsprechende Realisierung vorzubereiten, die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 22 rundet planerisch die Fläche des Rahmenplanes für Wohnen und Arbeiten zum Bestand des Wohngebietes Kastanienallee hin ab.

Die Rahmenplanung ging seinerzeit auf eine Initiative des Ministers für „Städtebau und Verkehr“ und dem „Verkehrsverbund Rhein-Ruhr“ zurück, durch die die Erschließung von Baulandreserven entlang der Trassen des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs gefördert werden sollte. Dieser Grundidee ist die Gemeinde in ihren bisherigen Planungsüberlegungen gefolgt.

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

---

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 „Rosenweg“ liegt in der Gemarkung Rommerskirchen. Die Fläche wird westlich durch den Verlauf des Gillbaches, östlich durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 301, 302, 410, 411, 362, 363, 357, 358 und 494 definiert. Im Norden erfolgt die Abgrenzung durch die Grenzlinie zu Flurstück 3, südlich durch den Verlauf des Rosenweges. Im wesentlichen umfasst die Fläche damit die Flurstücke 296 und 297 – die sogenannte „Wiese Trippen“. (Die verbindlichen Abgrenzungen und die massgebenden Abstandsmasse ergeben sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanenes).

#### **5. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen**

---

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf steht in Übereinstimmung mit den Vorgaben von Raumordnung und Landesplanung.

##### Landesentwicklungsplan (LEP NRW 1995)

Die Gemeinde Rommerskirchen ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) Teil A als „Grundzentrum mit überwiegend ländlicher Raumstruktur“ mit Lage an einer „grossräumigen Achse von europäischer Bedeutung“ (Köln/Venlo) dargestellt.

Die Gebiete mit überwiegend ländlicher Raumstruktur des Landes Nordrhein-Westfalen besitzen heute im bundesweiten Vergleich eine sehr hohe Einwohnerdichte, begünstigt wurde diese Entwicklung durch ihre fast überall gegebene Nähe zu Verdichtungsgebieten und den überregionalen und grossräumigen Verkehrsachsen.

##### Gebietsentwicklungsplan (GEP 1999)

Der Gebietsentwicklungsplan stellt Rommerskirchen, einschliesslich des Plangebietes, als „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Entsprechend den Zielsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung von neuen Bauflächen in räumlicher Nähe zum Bahnhofpunkt Rommerskirchen, mit Anbindung an das überregionale Schienennetz Köln-Mönchengladbach.

Die Ortsabrundung und Erweiterungen bestehender Siedlungsbereiche entsprechen ebenfalls den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, da sie sich in die bestehende Bebauung eingliedern, brachliegende Flächen erschliessen und so einer grossflächigen Zersiedelung entgegenwirken.

## Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen ist das Plangebiet, bis auf einen Streifen am Gillbach, als Wohnbaufläche eingetragen. Eine entlang des Gillbaches verlaufende Fläche ist als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen.

## Landschaftsplan des Kreises Neuss

Der Landschaftsplan des Kreises Neuss weist einen ca. 25,00 m tiefen Streifen auf der Planfläche (Flurstück 296, entlang des Gillbaches) als Teil des nordwestlich anschliessenden Landschaftsschutzgebietes aus. Auf Antrag der Gemeinde Rommerskirchen auf Anpassung des Landschaftsplanes wurde dieser Streifen auf ca. 15,00 m reduziert (s. zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes).

Die Fläche hat jedoch durch Ausdünnung des Grünbestandes erheblich an ökologischem Wert verloren.

## **6. Vorhandene Bebauung und Nutzung**

---

Der grösste Teil des Plangebietes wird zur Zeit als Weidefläche genutzt und ist daher vollständig unbebaut. Im Süden grenzt der Rosenweg die Planfläche gegenüber der benachbarten, offenen Bebauung ab. Im Norden bilden die tiefen Gartenflächen der Parzellen 3 – 6 die Begrenzung. Die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung entlang der Kastanienallee begrenzen die Planfläche in östlicher Richtung.

Die Nutzung und ökologische Bewertung der Planfläche ist im Einzelnen einer detaillierten Eingriffsbilanzierung zu entnehmen.

## **7. Städtebauliches Konzept**

---

Ziel der Planung ist die Erschliessung des Gebietes mit Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfes an Einfamilienhausgrundstücken in guter Lage zum Haltepunkt des öffentlichen Personennahverkehrs. Der Bebauungsplan definiert die baulich nutzbare Fläche als „Reines Wohngebiet“ (WR). Nach § 3 des BauGB dient die Fläche damit in erster Linie Wohnzwecken. Aufgrund der geringen Grösse des Plangebietes und um Emissionsbelastungen zu vermeiden werden die für Reine Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Das Bebauungskonzept sieht zum jetzigen Planungstand 12 Einzelhäuser und 4 Doppelhäuser (d.h. 8 Doppelhaushälften) in offener Bauweise vor. Von den Vorschlägen des Gestaltungsplanes abweichend sind auch andere Anordnungen denkbar, allerdings soll durch eine entsprechende Festlegung nur die Realisierung von freistehenden oder Doppelhäusern zugelassen werden.

Die lockere Bebauung des Gestaltungsplanes in Einzel- und Doppelhäusern greift Strukturen auf, wie sie sich auch in der Umgebung (Kastanienallee, Rosenweg, Gillbachstrasse) befinden. Dennoch sorgt die räumliche Dichte und die verbindenden Zwischenbaukörper (Garagen) für ein geschlosseneres, zusammenhängendes Bild. Durch die freiere Anordnung ist es auch möglich, flexibel auf die variierenden Grundstücksgrossen und Ausrichtungen zu reagieren und die Flächen optimal (auch im Hinblick auf Gartenfläche und Besonnung) auszunutzen.

Ausgehend vom Zentrum der Planfläche mit zwei Vollgeschossen, soll die Bauhöhe zu den Randbereichen, bzw. zum Gillbach hin abnehmen, die massive Bebauung löst sich also zum Rand hin auf. Aufgrund dieser Vorgaben wird auch die Höhenentwicklung der Baukörper durch maximale Traufhöhen (im Zusammenspiel mit den zulässigen Dachneigungen) begrenzt. Ausserdem können so Verschattungsprobleme vermieden werden und der einheitliche Charakter der Siedlung wird betont. Für den Bereich der eingeschossigen Bebauung wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgelegt, die Traufhöhe der zweigeschossigen Baukörper kann maximal 6,00 m betragen. Die Traufhöhen beziehen sich jeweils auf die mittlere Höhe der Oberkante des jeweils zugeordneten Strassenabschnittes.

Die Beschränkung der zulässigen Sockelhöhen (durch die Festlegung der Erdgeschossfussbodenhöhe, OKR, auf max. 0,50 m über der mittleren Höhe der jeweils zugeordneten Verkehrsfläche) wirkt ebenfalls einer übertriebenen Höhenentwicklung entgegen und verbessert gleichzeitig die Verbindung zwischen Erdgeschoss und Strassenraum bzw. Gartenflächen.

Um eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten offen zu lassen, wird durch eine rückwärtige Baugrenze nur die Maximaltiefe vorgegeben, die für eine Bebauung zur Verfügung steht. Giebelständige Baukörper dürfen, aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für das Strassenbild, keine extrem liegenden Fassaden bilden und sind daher in ihrer Breite auf 8,00 m begrenzt.

Durch die Beschränkung der zulässigen Dachneigungen auf einen Bereich zwischen 30° und 45° werden, im Zusammenhang mit den vorgegebenen Baufenstern und Giebelbreiten, übertrieben hohe Baukörper vermieden. Auf der anderen Seiten passen sich die so zulässigen Dachformen besser den im Umfeld zu findenden, teils historisch gewachsenen Formen an.

Durch die Festlegung relativ enger Baufenster werden Probleme durch unproportionierte oder übertrieben tiefe Baukörper vermieden. Die 12,00 m tiefen Baufenster im westlichen Bereich des Bebauungsplanes erlauben die Errichtung giebelständiger Baukörper, die die tieferen Grundstücke besser nutzen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Bebauung dem Verlauf des Strassenraumes folgt und so die unterschiedlichen Bereiche ihrer Bedeutung entsprechend betont. Um dieses Prinzip nicht zu gefährden, müssen auch die Garagen innerhalb des Baufensters bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen liegen. Die Garagenbaukörper sollen jedoch 5,00 m von der Strassenbegrenzungslinie zurücktreten, um eine ausreichende Aufstellfläche vor den Garagen zu schaffen.

Das Mass der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe bestimmt. Entsprechend den Vorgaben des § 17 der BauNVO sollen die GFZ/GRZ-Zahlen für WR Gebiete 0,4/1,2 nicht überschreiten. Damit ergeben sich für die eingeschossigen Bauten GRZ/GFZ – Zahlen von 0,4/0,4 für die zweigeschossigen Bauten 0,4/08.

## **8. Verkehrskonzept**

---

Die Planung sieht eine gerade Wohnstrasse vor, die zentral dem Verlauf der Planfläche in nordöstlicher Richtung folgt und die Grundstücke erschliesst. Die Grundstückspartellen liegen senkrecht zu beiden Seiten der Erschliessungsachse. Dadurch sind auch sie aus einer reinen Südorientierung herausgedreht, was für die Belichtung der Baukörper jedoch einige Vorteile bringt.

Die Strasse weitet sich an zwei Stellen zu kleinen Platzräumen auf, was die lineare Strenge des Strassenraumes auflockert. Der zentral gelegene Fläche nimmt neben Grünstrukturen auch Kurzparkerstellplätze auf. Die Stichstrasse weitet sich am Ende zu einem rechteckigen Platz, so bekommt sie einen klar definierten Abschluss.

Durch eine differenzierte Strassenführung, Baumpflanzungen bzw. Parkplätze im Strassenraum wird eine, der „reinen Wohnnutzung“ angemessene, Verkehrsberuhigung erreicht. Damit ist der Strassenraum auch als Spiel- und Begegnungsraum nutzbar.

## **9. Entwässerung**

---

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über ein neu anzulegendes Trennsystem in der zentralen Erschliessungsachse. Der Schmutzwasserkanal wird in nordwestlicher Richtung an einen bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen, der als Hauptsammler entlang des Gillbaches zur Kläranlage Anstel führt. Der Regenwasserkanal folgt dem Verlauf des Schmutzwasserkanals und wird ebenfalls Richtung Gillbach, dem natürlichen Geländeverlauf folgend, abgeführt. Da der Gillbach hydraulisch ausgelastet ist, kann die Einleitung des Regenwassers nur gedrosselt ausgeführt werden. Das sich rückstauende Wasser wird in einem Muldenzug zwischengespeichert (Lage s. zeichnerische Festsetzungen) dessen Überläufe ebenfalls in den Gillbach führen.

Für die Ableitung des Regen- und Schmutzwasserkanals zum Gillbach ist die Ausweisung eines 3,50 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger und zugunsten der Gemeinde Rommerskirchen vorgesehen. Zur Unterhaltung des vorhandenen Mischwasserkanals entlang des Gillbaches ist ein Wartungsweg aus Schotterrasen im Landschaftsschutzgebiet anzulegen, der dem Verlauf des Kanals folgt. Der Wartungsweg muss über der Kanaltrasse liegen, damit eine problemlose Erreichbarkeit der Revisionsöffnungen sicherstellt ist.

## **10. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege**

---

Für die Fläche sind keine Funde bekannt, die für die Bodendenkmalpflege relevant wären. Im übrigen weist die Fläche auch keine denkmalgeschützten Strukturen auf, dass unmittelbare Umfeld ist im wesentlichen von Einfamilienhausbebauung der 60er/70er Jahre geprägt, so dass auch hier keine Bindungen oder Vorgaben (z.B. Blickbeziehungen) zu berücksichtigen wären.

## 11. Berücksichtigung von Natur und Landschaft

---

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Diese Belange sind gemäss § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung einzustellen. Mit § 1a BauGB ist definiert, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz), in der Abwägung nach § 1 Absatz 6 BauGB, abschliessend zu regeln sind.

Der Bebauungsplan Nr. 22 bereitet eine Nutzungsänderung der betroffenen Flächen von landwirtschaftlicher Nutzung in Wohnbauflächen vor. Die Nutzungsänderung ist mit Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden und stellt daher einen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes dar.

Um eine Nutzung der Fläche zu Wohnbauzwecken zu ermöglichen, musste die Grenze des sich im Plangebiet befindenden Landschaftsschutzgebietes in nordwestlicher Richtung verschoben werden. Dadurch verlor das Landschaftsschutzgebiet einen geringen Teil seiner Fläche. Zusammen mit dem Kreis wurden deshalb detaillierte Vorgaben erarbeitet, die diesen Verlust noch innerhalb des Landschaftsgebietes wenigstens teilweise kompensieren. Durch Anlage eines dauerhaften Zaunes und einer dichten Heckenstruktur entlang der neuen Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird eine strikte Trennung der gillbachseitigen privaten Grundstücksflächen und dem Landschaftsschutzgebiet erreicht.

Die im Bebauungsplan vorhandenen Vorgaben in Form von Pflanzlisten, Festsetzungen zu Lage und Umfang von Einbauten/Bepflanzungen wurden von der Gemeinde Rommerskirchen zusammen mit dem Kreis entwickelt und waren Voraussetzung für eine Verlegung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Um die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wurden die vorhandenen Strukturen erfasst und bewertet sowie die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt.

Die ökologische Bewertung der Vegetationsstrukturen erfolgt nach der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung – Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (vereinfachtes Verfahren) sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen der Landesregierung NRW.

Danach ist eine Kompensationsmassnahme mit einem Potential von mindestens von 18764 Punkten erforderlich. Dies entspricht einer Fläche von 4691 qm (Acker zu Wald). Der Ausgleich wird durch Aufforstung auf dem gemeindeeigenen Ackergrundstück Gemarkung Oekoven, Flur 2, Flurstück 188 erbracht. Ersatzweise können auch andere, vom Kreis Neuss akzeptierte Grundstücke für die Ausgleichsmassnahmen herangezogen werden.

## 12. Kosten, Finanzierung , Verwirklichung

---

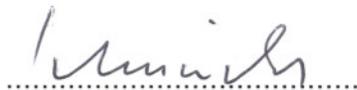
Da sich das gesamte Plangebiet in Gemeindeeigentum befindet sind keine bodenordnenden Massnahmen notwendig.

Durch die Verwirklichung der städtebaulichen Planung entstehen der Gemeinde keine Kosten, da alle Aufwendungen der Gemeinde einschliesslich der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen für die Planungseinheiten, sowie für Infrastruktur und sonstige Folgekosten durch den Verkauf der Grundstücke gedeckt werden.

Die Realisierung der Planung soll schnellstmöglich erfolgen.

Rommerskirchen, den 29.06.2001

i.A.



(Schnieders)  
Baudezernent

Diese Begründung ist mit dem Bebauungsplanentwurf durch Beschluß des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 14.12.2000 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt worden.

Rommerskirchen, den 03.07.2001



(Der Bürgermeister)



Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.04.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2001 bis einschließlich 28.05.2001 als Entwurf öffentlich ausgelegen.

Rommerskirchen , den 03.07.2001

  
(Der Bürgermeister)



---

Diese Begründung gehört nach Beschluß des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 28.06.2001 gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den 03.07.2001

  
(Der Bürgermeister)

