

Gemeinde Rommerskirchen
Der Bürgermeister
Amt für Grundstücksmanagement

Begründung **zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes** **RO 23 „Wohnen am Park“**

Geltungsbereich und bestehende Situation

Die 1. vereinfachte Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes RO 23 „Wohnen am Park“.

In den textlichen Festsetzungen sind Regelungen zur Einfriedung der Grundstücke mit Hainbuchenhecken und zur Dachbegründung der Garagen getroffen. Sonstige Nebenanlagen, wie z. Bsp. Gartenhäuser, sind gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Ziel und Zweck der Planung

Ein Großteil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits bebaut. Dabei wurden die oben beschriebenen Festsetzungen in vielen Fällen nicht vollständig eingehalten. Daher soll hier ein entsprechender rechtlicher Rahmen geschaffen werden, um den Zielen des Bebauungsplanes und den Bedürfnissen der Anwohner gerecht zu werden.

Festsetzungen

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes RO 23 „Wohnen am Park“ werden zum Einen sonstige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von 15 m³ zugelassen. Zum Anderen ist die Dachbegründung der Garagendächer nicht mehr zwingend festgesetzt.

In Ergänzung zu diesen und den ansonsten weiterhin gültigen planungsrechtlichen Festsetzungen werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Die Verpflichtung zur Anpflanzung von Hainbuchenhecken entlang der festgesetzten Grundstücksgrenzen und zur Begründung der Garagendächer beinhaltet im Ursprungsplan RO 23 gleichzeitig eine Anrechnung dieser Maßnahmen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Mit dem Wegfall dieser Festsetzungen entsteht ein rechnerisches Defizit an Ausgleichsmaßnahmen.

Auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NW aus dem Jahr 2008 ergibt sich für die im Ursprungsplan festgesetzten Hecken (3 Punkte) ein Wert von 687 Punkten. Zieht man hiervon die Punktzahl 458 (Bewertung der Flächen als Ziergarten (2 Punkte)) ab, so bleibt ein Defizit von 229 Punkten.

Die für eine extensive Dachbegrünung (0,5 Punkte) anrechenbaren 396 Punkte reduzieren sich auf 117 Punkte, da für einen Teil der Garagen keine Dachbegrünung erfolgt ist.

Insgesamt ergibt sich somit ein Defizit von 346 Punkten. Dies entspricht einer Fläche von 86,5 m², die auf der Ausgleichsfläche Nr. Ro 7 des Ausgleichspools am Westrand von Sinsteden ausgeglichen wird.

Kosten, Finanzierung, Verwirklichung

Der Gemeinde Rommerskirchen entstehen durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 23 „Wohnen am Park“ keine Kosten.

Rommerskirchen, den 26.04.2010

(Glöckner)