

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Rommerskirchen Nr. 26
"Altenpflegeheim "

Begründung

Stand: September 2003

1	Planungsvorgaben	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Abgrenzung	1
1.3	Planungsvorgaben.....	2
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	5
3.1	Lärmschutz.....	5
3.2	Altablagerungen und Altlasten	5
3.3	Kampfmittel	5
3.4	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	6
4	Erschließungskonzept	7
4.1	Äußere Anbindung.....	7
4.2	Innere Erschließung.....	7
4.3	Prognose des Verkehrsaufkommens	8
4.4	Ruhender Verkehr	8
5	Ver- und Entsorgung	9
5.1	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung	9
5.2	Versorgungsleitungen.....	9
6	Eingriff und Ausgleich	10
6.1	Bestandssituation	10
6.1.1	Naturräumliche Lage, Geologie und Boden.....	10
6.1.2	Wasser.....	10
6.1.3	Klima/Luft	10
6.1.4	Vegetation, Biotopsituation.....	11
6.2	Konflikte.....	11

6.3	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung	12
6.4	Bilanz	12
	Code	12
7	Nutzungs- und Flächenbilanz	14
8	Kosten, Bodenordnung und Realisierung	14

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinde Rommerskirchen liegt für den rund 25 ha großen städtebaulichen Entwicklungsbereich im Norden der Ortschaft Rommerskirchen die Rahmenplanung Nettetheimer Weg aus dem Jahre 1994 vor. Grundsätzlich ist hier die städtebauliche Entwicklung im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung begünstigt, da neue Baugebiete an den Achsen des Schienenverkehrs orientiert sind und zugleich durch die räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen und Gemeinbedarf eine verkehrsmindernde Siedlungsstruktur geschaffen wird. Der Rahmenplan stellt die von der Gemeinde beabsichtigte Nutzungsmischung in Form von Wohnbauflächen, Mischbauflächen und gewerblichen Bauflächen dar. Darüber hinaus sind die Grundstücksflächen der hier vorhandenen Grundschule und der Sportplatzflächen sowie die hieran angrenzenden Freiflächen mit in die Planung einbezogen und die Realisierung von möglichen Folgeeinrichtungen bzw. auch von Freizeitanlagen berücksichtigt worden. In diesem Rahmen ergänzt die vorliegende Planung die Nutzungsvielfalt durch das Bauvorhaben des *Altenpflegeheim Rommerskirchen* und sichert die Versorgung der Gemeinde mit altengerechten Wohn- und Pflegeplätzen.

Anlass der Planung ist das Anliegen der Gemeinde und des Vorhabenträgers, dem Caritasverband für das Kreisdekanat Neuss e.V. den durch den Landschaftsverband Rheinland bestätigten Bedarf an Altenwohnheimspätzen nachzukommen, und die für die Errichtung eines entsprechenden Gebäudes geeignete Fläche zu entwickeln. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche südlich der Gillbachschule bietet hierfür die geeigneten Voraussetzungen.

Die Abmessung des Grundstückes lässt eine lockere Bebauung in einer parkähnlichen Grünlandschaft zu, und ermöglicht die Ergänzung des Altenwohnheims durch Wohnungen für Senioren mit ambulanter Betreuung sowie anderen Gemeinbedarfseinrichtungen. Auf dem westlichen Grundstücksabschnitt kann das Ensemble durch eine weniger schutzbedürftige Bebauung angesichts des angrenzenden Sportplatzes und Gewerbegebiets ergänzt werden. Eine dem Gemeinbedarf entsprechende Nutzung wird anhand des Nutzungskataloges vorgegeben.

Die Lage ist zentrumsnah, und vorhandene Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Gebäude der vorgesehenen Art und Nutzung vermitteln unter städtebaulichen Gesichtspunkten zwischen der dreigeschossigen, geradlinigen Gebäudeform der Schule und der zu erwartenden kleinteiligen Bebauung südlich bzw. östlich des entstehenden Wohngebietes.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt nördlich der Ortslage Rommerskirchen. Es wird im Süden durch den Wirtschaftsweg in Verlängerung der Gillbachstraße, im Osten vom Nettetheimer Weg, im Norden durch das Grundstück der Gillbachschule und im Westen durch den Sportplatz begrenzt. Der südlich der bisherigen Ackerfläche gelegene Wirtschaftsweg und dessen Verbindungsstich an das Straßennetz des Gewerbegebietes sind Teil des Plangebietes.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 17.962 qm.

1.3 Planungsvorgaben

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bisher als Grünfläche dargestellt worden. Das Verfahren zur Änderung des FNP hinsichtlich der Umwidmung der „Grünflächen“ in „Gemeinbedarfsflächen“ ist mittlerweile von der Gemeinde abgeschlossen worden. Die Belange des Landschaftsplanes werden nicht berührt.

Das Plangebiet greift in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan RO 19 „Gewerbepark“ ein. Mit dem Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes RO 19 „Gewerbepark“ vom 06.01.1999 außer Kraft.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Bauliche Nutzung

Die Ortserweiterung Rommerskirchen ist insgesamt ausgerichtet auf ein Konzept der Nutzungsmischung. Hier soll einerseits ein Angebot entstehen für die Niederlassung von gewerblichen Betrieben, wodurch das Arbeitsplatzangebot und die Wirtschaftskraft in der Gemeinde erhöht werden kann und andererseits soll dem Bedarf an Flächen für die Wohnnutzung nachgegangen werden. Begünstigt wird diese Absicht durch das vorhandene Angebot an Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nähe zur Grundschule und zu nutzbaren Freiraumflächen. Dieses gewollte Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten entspricht auch dem städtebaulichen Leitbild des "Ortes der kurzen Wege" sowie einer nachhaltigen Siedlungs- und Sozialstruktur. Diese Grundgedanken werden durch die geplante Schaffung von Wohn- und Pflegeangeboten für Senioren ergänzt, und weitere Arbeitsplätze geschaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den benachbarten Grundstücken und fügt sich somit vermittelnd in die gebaute Umgebung ein. Die Zahl der Vollgeschosse begrenzt die Höhenentwicklung der Gebäude. Für das Plangebiet ist eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen, um die Maßstäblichkeit der Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung aufzunehmen und ein einheitliches Siedlungsbild zu gewährleisten.

Die Hochbaukonzeption des Altenpflegeheimes sieht ein Gebäude für 80 Bewohner vor. Der Wohnbereich wird in drei Gruppen untergliedert. Hierbei wird eine Gruppe speziell für Menschen mit Demenzerkrankung konzipiert. Neben den Wirtschaftsbereichen mit Küche, Waschküche und Lagerflächen sieht die Planung einen zentralen Saal, eine Kapelle und verschiedene kleinere Räume zur Nutzung durch die Bewohner vor.

Auf dem westlichen Teil des Plangebietes ist aufgrund der angrenzenden Sport- und Gewerbenutzungen eine lärmunempfindlichere Nutzung vorgesehen, auf dem östlichen Bereich entlang dem Nettlesheimer Weg ist eine Nutzung wie *betreutes Wohnen* denkbar.

2.2 Baugrundstücke

Die bisherige Ackerfläche ergibt künftig mehrere Baugrundstücke auf denen unterschiedliche Nutzungsbereiche realisiert werden, neben einem Grundstücksstreifen der den Wirtschaftsweg erweitert. Eine Trennung der Grundstücke gemäß ihrer Nutzungsbereiche ist ebenfalls angedacht.

2.3 Überbaubare Fläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen definiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen ergeben sich für den Bereich des Altenpflegeheimes aus dem vorliegenden Entwurf zu diesem Gebäude. Geplant ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung, eingefügt in eine überwiegend parkähnliche Freianlage. Die Erschließung erfolgt über einen halböffentlichen Vorplatz der dreiseitig vom Gebäude umschlossen wird. Die überbaubare Fläche umschreibt grob die Lage des vorhandenen Gebäudevorentwurf für das Altenpflegeheim. Den beiden weiteren Baufronten hingegen liegt kein Gebäudeentwurf zu Grunde. Sie beschreiben die Flächen in

denen eine Ergänzung der Bebauung durch betreutes Wohnen oder andere Nutzungen des Gemeinbedarfes sinnvoll sind.

3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Lärmschutz

Durch die bereits vorhandenen oder noch möglichen gewerblichen Nutzungen im Gewerkepark sowie durch die Sportstätte östlich des Plangebietes ist eine Vorbelastung für die Plangebietsflächen durch Gewerbe- und Sportgeräusche gegeben.

Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Lärmbelastung des Plangebietes durch die Kramer Schalltechnik GmbH erstellt.

Den Empfehlungen des genannten Gutachtens und den daraus entwickelten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen folgend, stimmte das Staatliche Umweltamt Krefeld in seiner Stellungnahme vom 06.06.2003 der folgenden textlichen Festsetzung zu:

Fassade mit Schutzanspruch 01:

In diesen Bereichen ist eine Nutzung wie "Pflegeanstalten" (Langzeitkrankenhaus) nur zulässig bei Verwendung von nichtöffnbaren Fenstern.

Fassade mit Schutzanspruch 02:

In diesen Bereichen ist eine Nutzung wie "Altenwohnheime", in denen keine dauerhaft bettlägerigen Personen untergebracht sind, zulässig. Nutzung wie "Pflegeanstalten" (Langzeitkrankenhaus) nur zulässig bei Verwendung von nichtöffnbaren Fenstern.

Unter Berücksichtigung der konkreten Nutzungsplanung des Altenpflegeheimes mit verschiedenen Nebenräumen und einer Demenzstation mit generell nicht zu öffnenden Fenstern im westlichen Gebäudeflügel und nur einer begrenzten Anzahl von Räumen, für die eine weniger schutzbedürftige Nutzung wie „Altenwohnheim“ vorgesehen ist, im östlichen Gebäudeflügel, ergibt sich eine Lösung in der eine Lärmbeeinträchtigung der künftigen Bewohner ausgeschlossen werden kann.

Auf den der Gewerbe- und Sportplatzfläche zugewandten Gemeinbedarfsflächen sind entsprechend dem Nutzungskatalog lediglich mit der Lärmvorbelastung vereinbare und verträgliche Nutzungen zulässig.

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind dagegen auch Gemeinbedarfsnutzungen zulässig, die den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes erfordern.

Ein Schutz vor Verkehrslärm ist für das Plangebiet 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 wird um Stellungnahme zum Vorentwurf dieses Bebauungsplanes gebeten.

3.4 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In der Umgebung des Plangebietes wurden vorzeitliche Funde aus verschiedenen Epochen gemacht. Insofern ist im Zusammenhang mit den durch die Errichtung der Bauwerke zu erwartenden Erdingriffen auch die Aufdeckung von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebiets nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodendenkmalpflege wird daher in den Bebauungsplan ein Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Bodendenkmälern aufgenommen, und dass der Beginn der Erdarbeiten im Plangebiet rechtzeitig (etwa vier Wochen vorher) der Außenstelle Overath des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege angezeigt werden muss.

4 Erschließungskonzept

4.1 Äußere Anbindung

Die Flächen des Plangebiets werden über die Straßen im Gewerbepark Gillbachau und den Kreisverkehr an der B 59 und damit gleichermaßen an das örtliche und das überregionale Straßennetz angeschlossen. Mit Realisierung der östlich gelegenen Entwicklungsflächen wird zukünftig ein neuer Anschluss an die Venloer Straße in Höhe der Gillbachquerung entstehen. Dann sind sämtliche Verkehrsströme zu den Baugebieten, zur Grundschule und zum Altenpflegeheim künftig über diese Anbindung und die Anbindung des Gewerbeparks abzuwickeln. Der Nettesheimer Weg, der durch die alte Ortslage führt und im Bereich zwischen Venloer Straße (B 59) und Rosenweg eine Profilbreite von insgesamt ca. 6 m aufweist, ist hierfür nicht geeignet und wird dann lediglich zur Erschließung des Gebäudes für das *betreute Wohnen* und als Fuß- und Radwegeverbindung zum Ortszentrum dienen.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist im Zuge der weiteren Entwicklung durch Prüfung und gegebenenfalls Ergänzung der Bushaltestellen herzustellen. Drei Bushaltestellen sind heute an der Venloer Straße in erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Buslinien führen im Süden über Vanikum nach Grevenbroich und im Norden über die Bahnstraße in Eckum zum Bahnhof und weiter zum Ortsteil Villau bzw. nach Dornmagen.

Zum Schienenhaltepunkt der DB am Bahnhof Rommerskirchen liegt das Plangebiet zwar günstig; für einen komfortablen Zugang ist jedoch die Benutzung eines öffentlichen oder privaten Verkehrsmittels als Zubringer auf Grund der Entfernung von rund 2.000 m erforderlich. Hierzu ist ein Park & Ride / Kiss & Ride Parkplatz mit 60 Stellplätzen am Bahnhof Rommerskirchen vorhanden und soll künftig erweitert werden, so dass die Orientierung der Siedlungsflächen an den Achsen des Schienenverkehrs gegeben ist und eine verstärkte Inanspruchnahme des ÖPNV unterstützt wird.

4.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Querverbindung zwischen dem Gewerbepark und dem Nettesheimer Weg auf der Südseite des Plangebietes. Der hier liegende Wirtschaftsweg wird zur Haupteerschließung ausgebaut. Die Anbindung an das örtliche Straßennetz wird jedoch ausschließlich westlich in Richtung des Gewerbegebietes erfolgen. Östliche des Hauptzuganges des Altenpflegeheimes führt die Erschließungsstraße in einen Wendehammer mit Parkmöglichkeiten. Die Verbindung von dort zum Nettesheimer Weg wird nur von untergeordneter Bedeutung sein, ggf. nur fußläufig ausgebaut.

Der vorhandene Querschnitt in der Verlängerung der Doktorgasse (Flurstück 74) weist heute keine ausreichende Fahrbahnbreite auf. Hier wird der Querschnitt auf 6,00 m auf der westlichen Fahrbahnseite erweitert.

Nach Ausbau der Verkehrsanbindung zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplanes 24 „Nettesheimer Weg Süd“ und dem Bebauungsplan RO 26 „Altenpflegeheim“ ist eine alternative verkehrliche Anbindung über den Stichweg östlich, parallel zur Doktorgasse möglich.

4.3 Prognose des Verkehrsaufkommens

Eine Prognose des im Plangebiet aufkommenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens kann überschlägig abgeschätzt werden. Es untergliedert sich in Besucherverkehr, Personalanfahrten und Anlieferungen. Insgesamt ist im Tagesverlauf mit einem Verkehrsaufkommen von etwa 50 PKW und 10 Transportfahrzeugen zu rechnen.

4.4 Ruhender Verkehr

Zunächst sind nach der Bauordnung notwendige Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Parkstreifen sind entlang des Wendehammers östlich des Hauptzuganges des Altenpflegeheimes und auf dem Baugrundstück westlich des Gebäudes in unmittelbarem Anschluss an den Wirtschaftshof angeordnet. Auf privaten Grund finden 20 PKW einen Stellplatz. Zusätzlich sind 7 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum geplant.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Das Kanalnetz der Gemeinde Rommerskirchen wurde am 01.01.1998 vom Erftverband übernommen. Damit wurde auch die 2. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes (April 1999) der Gemeinde Rommerskirchen vom Erftverband als Betreiber des Kanalnetzes aufgestellt.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Im Plangebiet führt ein Regenwassersammler entlang des Wirtschaftsweges vom Nettesheimer Weg zur Gillbachaue. Hier werden anfallende Regenwässer gedrosselt eingeleitet. Die hierfür erforderliche Regenrückhaltung erfolgt auf den jeweiligen Grundstücksflächen. Schmutzwasser wird in das Mischkanalsystem im Nettesheimer Weg eingeleitet.

Auf Grund der Mächtigkeit der für die Versickerung nicht geeigneten Bodenschichten ist eine Versickerung des Niederschlagswasser nicht möglich.

5.2 Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen der Energieversorger sowie der Telekommunikationsanbieter werden aus dem Nettesheimer Weg in das Plangebiet geführt.

6 Eingriff und Ausgleich

6.1 Bestandssituation

6.1.1 Naturräumliche Lage, Geologie und Boden

Rommerskirchen liegt in der Großlandschaft der Niederrheinischen Bucht, hier im nordwestlichen Teil der Haupteinheit Köln-Bonner Rheinebene.

Geologisch gehört es zu der unteren Mittelterrasse der Kölner Scholle, einer tektonischen Untereinheit der Niederrheinischen Bucht. Das Grundgebirge aus devonischen Sedimenten wird hier von tertiären Lockersedimenten und sandig-kiesigen, kaltzeitlichen Ablagerungen überlagert. Auf diesen wurden durch Anwehung und fluviatile Umlagerung ebenfalls kaltzeitliche Lößlehme in Mächtigkeiten von stellenweise mehr als zehn Metern gebildet.

Als Bodentyp haben sich im Plangebiet Parabraunerden entwickelt.

6.1.2 Wasser

Der natürliche Grundwasserstand im Plangebiet liegt im Durchschnitt etwa bei 62 m ü NN. Bei einer Höhenlage der Geländeoberfläche von 71 -72 m ergeben sich Flurabstände von mindestens 9 m. Der Grundwasserhorizont wird somit durch die geplanten Baumaßnahmen nicht berührt.

Durch die im Rahmen des Braunkohlentagebaues durchgeführten Sumpfungmaßnahmen wurde der Grundwasserstand auf etwa 58 m ü NN abgesenkt.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

6.1.3 Klima/Luft

Die Niederrheinische Bucht besitzt ein maritim- ozeanisch geprägtes Klima mit relativ geringen Temperaturschwankungen und gleichmäßig über das Jahr verteilten Niederschlägen mit leichtem sommerlichem Maximum. Die mittlere Temperatur im Januar liegt bei 1,0°C, im Juli bei 16,9°C. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9°C.

Die Niederschlagshöhe beträgt etwa 650 mm im Jahr. In den Monaten Juni, Juli und August auftretende Gewitter bewirken ein leichtes Sommermaximum der Niederschläge.

Vorherrschende Windrichtungen sind West und Südwest.

In nächtlichen Abkühlungsphasen bildet sich auf den Ackerflächen schwere Kaltluft, die nach Osten in die Gillbachaue abfließt.

Belastungen der Luftqualität ergeben sich nur kleinräumig durch den Straßenverkehr, insbesondere auf der B 59. Unmittelbare Auswirkungen auf das Plangebiet sind jedoch nicht zu beobachten.

Die Kraftwerksanlage im 10 Km südlich gelegenen Niederaußem bewirkt keine nennenswerten Luftverunreinigungen im Plangebiet, da moderne Filtertechnik den Ausstoß schwefelhaltiger Stäube weitgehend verhindert.

6.1.4 Vegetation, Biotopsituation

Die potentielle natürliche Vegetation des Plangebietes ist wegen der großräumig gegebenen Klima- und Bodengunst ein artenreicher Eichen- Hainbuchenwald mit Vogelkirsche und Esche als weiteren Baumarten und einer Strauchschicht aus Hartriegel, Schneeball, Pfaffenhütchen, Feldahorn und Hasel sowie Frauenfarn, Waldziest und Rasenschmiele in der Krautschicht.

Die heutige Biotopsituation des Plangebietes wird durch intensive ackerbauliche Nutzung, geprägt. Eine Straßenrandvegetation ist überwiegend nicht vorhanden. Die Randbereiche sind durch den Nährstoff- und Pestizideintrag aus den angrenzenden Ackerflächen beeinträchtigt.

6.2 Konflikte

Mit der Durchführung des oben beschriebenen Vorhabens ergeben sich Konflikte mit den einzelnen Schutzgütern. Diese werden nachfolgend aufgeführt und bewertet.

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 Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Wasser: Die Versiegelung von Flächen durch die zu erwartende Bebauung sowie Zuwegungen, Eingangsbereichen und Parkplätzen 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 verringert, die Niederschläge werden abgeleitet. **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 und Osten 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 Anlage der geplanten Freiflächen stellt Lebensräume mit gesteigerter Wertigkeit gegenüber der jetzigen landwirtschaftlichen Nutzung bereit. Lediglich der Verlust von Vegetation 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 Plan-

gebietes in den nördlich angrenzenden Bereichen zur Verfügung stehen, so dass auch hier kein schwerwiegender Konflikt besteht.

6.3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden gering gehalten, da ausschließlich bereits vorbelastete Bereiche (intensive Ackernutzung, Wegeparzellen) in Anspruch genommen werden. Es werden keine Gehölze gerodet oder sonstige, wertvolle Vegetationsbestände oder Lebensräume zerstört.

Die günstige Lage zum Bahnhof und zur Ortsmitte mit Geschäften minimiert die Entstehung des innerörtlichen Verkehrs und fördert die Nutzung des Öffentlichen Personenverkehrs.

Durch die Trennung von Regenwasser und häuslichen Abwässern wird die Rückhaltung des Regenwassers im Plangebiet und die bestmögliche Versickerung bewirkt. Die gegebenen Bodenverhältnisse lassen eine vollständige Versickerung jedoch nicht zu.

6.4 Bilanz

Zum Ausgleich des Eingriffs werden Randbereiche des Plangebietes für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Außerdem ist die Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme auf den unten genannten Grundstücken außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Im einzelnen ergibt sich gemäß der Bilanzierungsmethode der LANDESREGIERUNG NRW (1996) (verkürztes Verfahren) folgende Bilanz:

Bestand	Code	Punkte pro m ²	Größe in m ²	maximale Überbauung	Fläche in m ²	Punkte gesamt
Nutzung						
Acker	3.1	2	16.338			32.676
Feldweg	1.5	2	302			604
Wirtschaftsweg	1.1	0	1.322			0
Summe			17.962			33.280

Planung	Code	Punkte pro m ²	Größe in m ²	maximale Überbauung	Fläche in m ²	Punkte gesamt
Gemeinbedarfsfläche GRZ 0,4	1.1	0	15150	0,6	9.090	0
Feldweg	1.5	2	302		302	604
Verkehr	1.1	0	1891	1,0	1.891	0
Ausgleichsfläche: Hecke/Gebüsche	8.1	6	619		619	3.714
Garten	4.1	2			6.060	12.120
Summe					17.962	16.438
Punktverlust:						16.842

Der Ausgleich dieses Eingriffs wird teilweise im Plangebiet durch Anlegung eines Heckengehölzes im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie durch die Anlage von Obstwiesen

mit hochstämmigen Obstbäumen auf externen Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet durchgeführt. Die Bepflanzung auf den externen Ausgleichsflächen hat entsprechend den beigegebenen Pflanzplänen und den zugehörigen Pflanzlisten zu erfolgen.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde Rommerskirchen und dem Vorhabenträger verpflichtet sich dieser, die Ausgleichsmaßnahme durchzuführen bzw. entsprechend den Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde zu pflegen und langfristig zu sichern. Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde. Die Verpflichtung wird durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit grundbuchrechtlich abgesichert.

Folgende Parzellen werden als externe Ausgleichsflächen bereitgestellt:

- Gemarkung Rommerskirchen. Flur 14, Flurstück Nr. 5
- Gemarkung Rommerskirchen. Flur 24, Flurstück Nr. 144
- Gemarkung Rommerskirchen. Flur 6, Flurstück Nr. 31

Die Bewertung des Ausgangszustandes sowie des Zustandes nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen führt zu einer positiven Gesamtbilanz auf den Grundstücken von +19.892 Punkten. Der Punktverlust von 16.842 Punkten im Plangebiet kann somit vollständig ausgeglichen werden.

7 Nutzungs- und Flächenbilanz

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

Plangebiet gesamt	17.962 m²	100,00 %
Geplante Verkehrsflächen einschließlich des Feldweges	2.193 m ²	15,66 %
Gemeinbedarfsflächen, geplant	15150 m ²	84,34 %
Ausgleichsfläche	619m ²	
Externe Ausgleichsfläche	4.973 m²	
Flächenaufwand insgesamt	22.935 m ²	

8 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Die zum Bau des Altenpflegeheims und der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen benötigten Grundstücksflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Rommerskirchen bzw. der Vorhabenträgerin.

In einem dem Verfahren beigefügten Durchführungsvertrag zwischen dem Träger der Maßnahme und der Gemeinde Rommerskirchen wird festgelegt, dass die Kosten für die Planung und Erschließung des Plangebietes vom Vorhabenträger zu übernehmen sind und die öffentlichen Flächen in den Besitz der Gemeinde Rommerskirchen übergehen.

Rommerskirchen, den 22.09.2003
i.A.

.....

(Friedrich)
Planungsamtsleiter

Diese Begründung gehört nach Beschluß des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 18.09.2003 gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den 22.09.2003

(Der Bürgermeister)