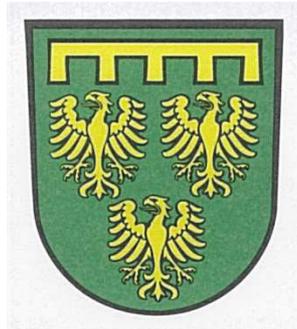


GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan Rommerskirchen 32
"Am Eckumer Kirchpfad, Teil 2"
1. vereinfachte Änderung

Begründung

Stand: Satzung, Dezember 2006

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT

Dr.-Ing. H. Thünker · Dr.-Ing. B. Heckenbücker · Dipl.-Ing. R. Thielecke
Neuer Markt 38 · 53340 Meckenheim · Tel.: 02225/2013 · Fax: 02225/17316

Bearbeitung:

Dipl. -Ing. U. Wolter

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	Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche	3
2.3	Leitungsrecht.....	3
2.4	Erschließung	4
2.4.1	Äußere Anbindung	4
2.4.2	Innere Erschließung	4
3	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich und Flächenbilanz	5
3.1	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	5
3.2	Nutzungs- und Flächenbilanz	5
3.3	Kosten, Bodenordnung und Realisierung.....	6
4	Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung	7

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Juni 2006 hat die Gemeinde Rommerskirchen den Bebauungsplan "Am Eckumer Kirchpfad, Teil 2" zur Satzung erhoben. Im Rahmen der Ausführungsplanung zur Straßenplanung und den Verhandlungen mit den Grundstücksbesitzern musste schließlich im Bereich der Straßen "Nettesheimer Weg" und "Rosenweg" von der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche geringfügig abgewichen werden.

Der Bebauungsplan "Am Eckumer Kirchpfad, Teil 2" sah für den "Nettesheimer Weg" einen Straßenquerschnitt von 11,00 m und für den Rosenweg durchgängig 8,00 m vor. Gegenüber den jetzigen Verkehrsfläche sollte somit der Straßenausbau reduziert werden und die nicht benötigten Grundstücksflächen der bisher bestehenden Straßenparzellen sollten den angrenzenden, teilweise bereits bebauten Baugrundstücken zugeschlagen werden können. Die Option des Grundstücksankaufs durch die angrenzenden Eigentümern führt jedoch zu uneinheitlichen Straßenbreiten sofern nicht alle Anlieger mit dem Erwerb einverstanden sind.

Zudem sind die Kosten für eine Anpassung der Einfriedung höher einzuschätzen als der einheitliche Ausbau des Straßenraumes durch die Gemeinde. Vorhandene, teilweise sehr aufwendige Einfriedungen können bestehen bleiben.

Daher möchte die Gemeinde Rommerskirchen die beiden Straßen in der bebauten Ortslage weitestgehend in ihrer heute bereits bestehenden Parzellenbreite ausbauen. Das bedeutet gegenüber der bestehenden Planung eine Verbreiterung des "Nettesheimer Weg" um ca. 0,70 m und des "Rosenweg" auf einer Länge von rund 105,00 m um ca. 1,00 m.

Zusätzlich soll entlang des "Nettesheimer Weg" das Bauen von zwei Vollgeschossen ermöglicht werden, wenn eine zusammenhängende Baugruppe von mindestens drei Häusern errichtet wird.

Die Änderung der Verkehrsflächen und des Maßes der baulichen Nutzung machen eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB erforderlich. Alle übrigen getroffenen Festsetzungen – sowohl die zeichnerischen als auch die textlichen - bleiben gegenüber der rechtskräftigen Planung unverändert.

Aufgrund der vorliegenden Planänderung zur Vergrößerung der Verkehrsflächen und der geänderten Anzahl der Straßenbäume nach der Ausführungsplanung wird auch die Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB aufgrund des vereinfachten Verfahrens abgesehen.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 "Am Eckumer Kirchpfad, Teil 2", 1. vereinfachte Änderung liegt nördlich der Ortslage Rommerskirchen und westlich der Ortslage Eckum.

Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen des "Rosenweg" (teilweise) sowie des "Nettesheimer Weg" (teilweise). Die östliche Grenze ist mit den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der geplanten Baugrundstücke entlang des "Nettesheimer Weg" bestimmt.

1.3 Planungsvorgaben

Rahmenplanung

Die Planungsvorgaben bedingen sich prinzipiell durch die Inhalte der Rahmenplanung 1994 - auf dessen Grundlage der Flächennutzungsplan geändert wurde - und deren Fortschreibung 2001 "Am Nettesheimer Weg" ¹.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes in Entsprechung zur Rahmenplanung 1994 Wohnbauflächen dar.

Bebauungsplan

Die Plangebietsflächen des gesamten Entwicklungsbereiches "Am Eckumer Kirchpfad, Teil 2" werden erschlossen über eine bereits hergestellte Anbindung zur B 59 im Westen am Gewerbepark und den bestehenden "Nettesheimer Weg". Eine weitere im Osten gelegene Anbindung an die B 59 im Bereich der Gillbachaue soll künftig verbesserte Bedingungen zur Erschließung aller geplanten Baugebiete schaffen. Diese geplante Anbindung ist Teil des Bebauungsplanes "Eckumer Kirchpfad, Teil 1".

¹ Gemeinde Rommerskirchen, Rahmenplan Nettesheimer Weg – Fortschreibung 2001, Jan. 02

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Traufhöhe begrenzen die Höhenentwicklung der Gebäude. Für das Plangebiet ist grundsätzlich eine eingeschossige Bebauung vorgesehen, um die bestehende Nachbarschaft nicht durch Heranrücken mehrgeschossiger Baukörper zu beeinträchtigen. Im WA-Gebiet soll in den Bereichen mit Süd- oder Westgärten eine zweigeschossige Bauweise lediglich als Ausnahme zulässig sein, wenn eine zusammenhängende Baugruppe von mindestens 3 Gebäuden gesichert ist. Diese Festsetzung soll eine über größere Abschnitte hinweg einheitliche Höhenentwicklung absichern, ohne die Bauform ausschließlich auf eingeschossige Gebäude zu beschränken oder eine zweigeschossige Bauweise zwingend vorzuschreiben.

Mit der 1. vereinfachten Änderung soll diese Ausnahme auch bei den Grundstücken östlich des "Nettesheimer Weg" zulässig sein. Hier sind die Gärten nicht in Richtung Norden gelegen, sondern in Südostrichtung. Somit ist eine Besonnung der Gärten auch beim Bau von Hausgruppen noch gewährleistet.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind in der Regel in einem Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser Abstand bleibt auch am "Nettesheimer Weg" erhalten. Im südlichen Teilabschnitt, dort wo bereits Bebauung im Bestand ist, war der Abstand auf 4,00 m festgelegt. Mit der Verbreiterung der Verkehrsfläche wird der Abstand nunmehr auch auf 3,00 m reduziert.

Die Tiefe der Baufenster bleibt mit 14 m festgesetzt. Lediglich im Norden wird die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche mit 13 m festgesetzt. Damit haben im Baugebiet "Eckumer Kirchpfad, Teil 2" alle nördlich der Haupteinschließung gelegenen Baufenster die gleichen Bautiefen.

2.3 Leitungsrecht

Im nördlichen Einmündungsbereich des Fuß-/ Radweges in den "Nettesheimer Weg" ist innerhalb eines Baugrundstücks eine Fläche von 2,00 x 5,00 m für ein Leitungsrecht festgesetzt. Nach vorliegender Ausführungsplanung kann es erforderlich werden, dass diese Fläche zur Führung von Leitungen beansprucht werden muss.

Im Bebauungsplan wird zugunsten des Ver- bzw. Entsorgungsträgers eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Die Festsetzung im Bebauungsplan begründet jedoch nicht das Recht selbst. Dies hat durch Grundbucheintragung bzw. Vertrag zu erfolgen, wodurch die beschränkt dingliche Rechte (Dienstbarkeiten) begründet werden.

2.4 Erschließung

2.4.1 Äußere Anbindung

Die Flächen des Baugebiets "Am Eckumer Kirchpfad, Teil 2" sind derzeit über den Nettessheimer Weg und die neu hergestellte Straße im Gewerbepark Gillbachaue an die B 59 und damit gleichermaßen an das örtliche und das überregionale Straßennetz angeschlossen. Mit Realisierung der im vorliegenden Bebauungsplan geplanten HAUPTERSCHLIEßUNG wird zusammen mit den in angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Verkehrsflächen ein neuer Anschluss an die Venloer Straße (B 59) in Höhe der Gillbachquerung entstehen. Dann sind sämtliche Verkehrsströme zu den Baugebieten, zur Grundschule und zu den Sport- und Freizeitanlagen künftig über diese Anbindung und die Anbindung des Gewerbeparks abzuwickeln. Der Knotenpunkt an die B 59 ist im Westen als Kreisverkehr ausgebildet und im Osten wird der Einmündungsbereich eine eigene Linksabbiegespur in die neuen Wohngebietsflächen erhalten. Der Nettessheimer 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, wird dann in seiner Funktion für den motorisierten Verkehr abgestuft werden.

2.4.2 Innere Erschließung

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Baugebiets "Am Eckumer Kirchpfad, Teil 2" erfolgt über ein neu herzustellendes Teilstück im Trennungsprinzip welches künftig, zusammen mit der noch herzustellenden Erschließungsstraße aus den angrenzenden Baugebieten und der im Gewerbepark "Gillbachaue" bereits hergestellten Straße, eine Querverbindung des gesamten Entwicklungsbereiches bildet.

Die weiteren Erschließungsstraßen (einschließlich des vorhandenen Rosenweg) sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (im Plan mit M gekennzeichnet). Diese Straßen sind für den Ausbau im Mischungsprinzip (Mischung von Fuß- und Fahrverkehr) vorgesehen und weisen jeweils eine Gesamtbreite von 8,00 m auf, der Rosenweg bleibt in seiner heutigen Parzellenbreite bestehen und weist somit auf seiner Gesamtlänge zwei unterschiedliche Straßenquerschnittsbreiten auf.

Die Festlegung der Fahrbahnbreiten basiert auf dem Abstimmungsergebnis der Gemeinde Rommerskirchen mit dem für die Straßenausbauplanung verantwortlichen Planungsbüro. Damit kann bei Beibehaltung jeweils eines Parkstreifens von 2,15 m und eines Gehweges von ca. 1,10 m eine Fahrbahnbreite von 4,75 m (Begegnungsfall Pkw / Rad u. Lkw / Pkw bei verminderter Geschwindigkeit) hergestellt werden. Alle Straßen werden später in die noch zu entwickelnden angrenzenden Baugebietsflächen fortgeführt.

Der Nettessheimer Weg, der durch die neu entstehende HAUPTERSCHLIEßUNG seine Bedeutung für die verkehrliche Erschließung verliert, wird mit Parkplätzen und Pflanzinsel überwiegend in seiner heutigen Parzellenbreite im Mischungsprinzip neu ausgebaut.

Fußwege verbinden die Baugebiete mit der freien Landschaft im Norden bzw. mit dem westlich des Nettessheimer Weg gelegenen Baugebiet.

3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich und Flächenbilanz

3.1 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die Bewertung des Arten- und Biotopotentials erfolgt nach der Methode der LANDESREGIERUNG NRW 1996 zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Jedem Biotoptyp wird ein Grundwert A auf einer Skala von 1 bis 10 zugeordnet, wobei 0 dem niedrigsten und 10 dem höchsten Wert für Naturschutz und Landschaftspflege entspricht. Weicht die Ausprägung eines Biotoptyps im Gelände stark vom Regelfall ab, z. B. durch Störeinflüsse oder durch eine besondere Bedeutung der Fläche für den Biotopverbund, können entsprechende Korrekturfaktoren berücksichtigt werden.

Aufgrund der größeren Verkehrsfläche und der geringeren Anzahl von Straßenbäumen errechnet sich gegenüber der rechtskräftigen Planung eine zusätzliche Biotopwertdifferenz von 1.101,80 Punkten. Es ergibt sich insgesamt eine Biotopwertdifferenz von insgesamt 45.623 Punkten. Durch die Maßnahmen in der Gillbachaue ergibt sich ein Biotopwertüberschuss von insgesamt 10.720 Punkten (siehe hierzu Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Eckumer Kirchpfad"), der zur Kompensation von Eingriffen durch die Gemeinde Rommerskirchen genutzt werden kann. Damit errechnet sich ein noch zu erbringender Biotopwert von 34.903 Punkten. Der erforderliche Ausgleich kann in der Gemarkung Frixheim-Anstel kompensiert werden. Bei einer Umwandlung von Acker zu Forstflächen und einer Aufwertung von 4 Punkten errechnet sich eine Fläche von 8.726 m².

3.2 Nutzungs- und Flächenbilanz

Innerhalb des gesamten Plangebietes "Am Eckumer Kirchpfad, Teil 2" ergibt sich aufgrund der 1. vereinfachten Veränderung nunmehr folgende Flächenbilanz:

Nutzungs- und Flächenbilanz

Flächennutzung		42.621,00 m²
Wohngebiet Bestand	4.605,00 m ²	
Wohngebiet geplant	27.734 m ²	
Summe Wohngebiet		32.339,00 m²
Verkehrsfläche Bestand	3.145,00 m ²	
Verkehrsfläche geplant	7.137,00 m ²	
Summe Verkehrsflächen		10.282,00 m²

3.3 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Die Kosten der Erschließung können nachfolgend auf der Grundlage der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen wie folgt angesetzt werden:

Erstmalige Herstellung der Verkehrsanlagen

Erstmalige Herstellung der Verkehrsanlagen

Straßenbau (incl. Ingenieurbau)	137,00 €/m ² x 7.137,00 m ² =	977.769,00 €
Entwässerung	18,50 €/m ² x 7.137,00 m ² =	132.034,50€
Beleuchtung	50,00 €/m x 615,00 m =	30.750,00 €
Ausgleichsmaßnahmen	6,50 €/m ² x 8.726,00 m ² =	56.719,00 €
Summe		<u>ca.1.197.272,50 €</u>

Diese Kosten enthalten die Mehrwertsteuer. Der Grunderwerb der Verkehrsflächen ist diesen Kosten hinzuzurechen.

4 Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (vereinfachtes Verfahren)
Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NRW (1996)

Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan

Am Eckumer Kirchpfad, Teil 2

1. vereinfachte Änderung

	Biotoptyp	Code	Fläche (m ²) (Stückzahl)	Grundwert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert
I. Verkehrsflächen							
A. Bestand							
Versiegelte Fläche (Asphalt)		1.1	3.145,00	0	1	0	0
Feldwege		1.5	596,00	2	1	2	1.192,00
Acker		3.1	4.888,00	2	1	2	9.776,00
Schotter		1.3	1.653,00	1	1	1	1.653,00
Summe Eingriffsflächen			10.282,00				
Gesamtflächenwert A							12.621
B. Planung							
Verkehrsfläche		1.1	10.282,00	0	1	0	0
Straßenbaum		8.2	27	6	1	6	162
Summe beplante Flächen			10.282,00				
Gesamtflächenwert B							162,00
Differenz zwischen A und B							-12.459,00
II. Wohnbauflächen auf Gartenland							
C. Bestand							
Zier- und Nutzgarten, strukturarm		4.1	1.660,00	2	1	2	3.320,00
Summe Eingriffsflächen			1.660,00				
Gesamtflächenwert C							3.320,00
D. Planung							
Versiegelung durch Gebäude (GRZ 0,4 +50%)		1.2	996,00	0	1	0	0
Zier- und Nutzgarten, strukturarm		4.1	664,00	2	1	2	1.328,00
Summe beplante Flächen			1.660,00				1.328,00
Gesamtflächenwert D							-1.992,00
Differenz zwischen C und D							-1.992,00
III. Wohnbauflächen auf Acker							
E. Bestand							
Schotter		1.3	117,00	1	1	1	117,00
Acker		3.1	25.957,00	2	1	2	51.914,00
Summe Eingriffsflächen			26.074,00				
Gesamtflächenwert E							52.031,00
F. Planung							
Versiegelung durch Gebäude (GRZ 0,4 +50%)		1.2	15.644,40	0	1	0	0
Zier- und Nutzgarten, strukturarm		4.1	10.429,60	2	1	2	20.859,20
Summe beplante Flächen			26.074,00				
Gesamtflächenwert F							20.859,20
Differenz zwischen E und F							-31.171,80
IV. Wohnbauflächen Bestand							

G. Bestand						
Versiegelung durch Gebäude (GRZ 0,4 +50%)	1.2	2.763,00	0	1	0	0
Zier- und Nutzgarten, strukturarm	4.1	1.842,00	2	1	2	3.684
Summe Eingriffsflächen		4.605,00				
Gesamtflächenwert G						3.684,00
H. Planung						
Versiegelung durch Gebäude (GRZ 0,4 +50%)	1.2	2.763,00	0	1	0	0
Zier- und Nutzgarten, strukturarm	4.1	1.842,00	2	1	2	3.684
Summe beplante Flächen		4.605,00				
Gesamtflächenwert H						3.684,00
Differenz zwischen G und H						0,00
Summe Eingriffsflächen		42.621,00				
Summe Biotopwertdifferenz						-45.622,80