

GEMEINDE
ROMMERSKIRCHEN



Begründung

zur Ergänzungssatzung

gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB

Rommerskirchen – Sinsteden

„Schulstraße“

Stand: Mai 2008

1	Planungsvorgaben	1
1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und Abgrenzung	2
1.3	Planungsvorgaben.....	2
2	Städtebauliches Konzept	3
2.1	Bauliche Nutzung	3
2.2	Überbaubare Fläche und Bauweise.....	3
2.3	Festsetzungen zum Schallschutz.....	4
3	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	5
3.1	Altablagerungen und Altlasten	5
3.2	Kampfmittel	5
3.3	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	5
4	Erschließungskonzept	6
4.1	Äußere Anbindung.....	6
4.2	Prognose des Verkehrsaufkommens	6
4.3	Ruhender Verkehr	6
5	Ver- und Entsorgung	7
5.1	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung	7
5.2	Versorgungsleitungen.....	7
6	Eingriff und Ausgleich	8
6.1	Bestandssituation	8
6.1.1	Naturräumliche Lage, Geologie und Boden.....	8
6.1.2	Wasser	8
6.1.3	Klima/Luft.....	8
6.1.4	Vegetation, Biotopsituation.....	9
6.2	Konflikte.....	9
6.3	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung	10

6.4 Bilanz 10

7 Nutzungs- und Flächenbilanz

11

1 Planungsvorgaben

Der Ergänzungssatzung Rommerskirchen – Sinsteden „Schulstraße“ wird gemäß § 34 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) folgende Begründung beigegeben.

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die derzeit als Ackerland genutzten Flächen am nördlichen Ortsrand von Sinsteden bieten mit der Anbindung an die „Schulstraße“ geeignete Voraussetzungen für eine die Ortslage abrundende Bebauung.

Die Planung beabsichtigt zudem die Behebung der ungenügenden Erschließungssituation im Bereich der Schulstraße. Bei der Schulstraße handelt es sich um eine Sackgasse mit geringem Straßenquerschnitt und einer nicht vorhandenen Wendemöglichkeit im öffentlichen Straßenraum. Die Schulstraße mündet in einen unbefestigten Wirtschaftsweg. In diesem Bereich ist der Raum für die Anlegung einer Wendehammeranlage vorhanden.

Um die Entwicklung der Ortslage in diesem Bereich abzuschließen und bauleitplanerisch zu sichern, ist eine Bebauung entlang der Wendehammeranlage geplant.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Landschaftsplan des Kreises Neuss werden keine Entwicklungsziele und Maßnahmen für diesen Bereich festgesetzt.

Die Gemeinde Rommerskirchen beabsichtigt mit der Ausweisung der vorliegenden Abrundungssatzung die bisherigen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Teil des Ortsteils Sinsteden einzubeziehen, um eine dem dörflichen Charakter entsprechende Bebauung für einen forstwirtschaftlichen Betrieb mit den dazugehörigen Wohnhäusern zu ermöglichen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die geplante bauliche Nutzung gegenüber der geplanten Ortsumgehung der B 59 abzusichern, hält die Gemeinde Rommerskirchen es für angemessen, das Baurecht über eine entsprechende Planung zu reglementieren. Die derzeitige Situation am Ortsrand von Sinsteden weist im Bereich der Schulstraße eine einseitige Straßenrandbebauung auf. Mit der geplanten Bebauung wird somit eine städtebaulich wünschenswerte Abrundung der bestehenden Bebauung am Ortsrand erreicht. Das Plangebiet wird zudem derzeit ackerbaulich genutzt. Die Entwicklung erfolgt dabei unter der sinnvollen Abrundung der Ortslage und Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch eine dörfliche Bebauung mit ein – bis zweigeschossigen Wohnhäusern sowie landwirtschaftlich genutzten Gebäuden geprägt.

Mit der Ausweisung einer Baufläche für ein freistehendes Einzelhaus sowie einer Baufläche für einen forstwirtschaftlichen Betrieb werden die vorhandenen, dörflichen Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Die Satzung zielt auf eine maßvolle Abrundung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab. Eine Eingrünung der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen erfolgt über festgesetzte Flächen für Heckengehölze.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Gebiet der Ergänzungssatzung befindet sich am nordöstlichen Rand des Rommerskirchener Ortsteiles Sinsteden an der „Schulstraße“ und schließt an die vorhandene Bebauung an. Die Fläche ist im beigefügten Lageplan schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rommerskirchen, Flur 8 und beinhaltet die Flurstücke 51, 59 sowie Teile der Flurstücke 81 und 83.

Das Plangebiet wird teilweise (Flurstück 51 und 59) als Ackerland genutzt. Die Flurstücke 81 und 83 sind gemeindeeigene Wirtschaftswege.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.603 m².

1.3 Planungsvorgaben

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich bisher um Flächen des Außenbereichs. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Flächen des Plangebietes werden über die vorhandene Gemeindestraße „Schulstraße“ erschlossen und an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Der Bereich der Ergänzungssatzung grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sinsteden an. Die umgebende Bebauung an der „Schulstraße“ weist überwiegend Wohnbebauung und Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung auf.

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf konkretisiert durch die Siedlungsbereiche die landesplanerisch angestrebte Siedlungsstruktur. Der GEP stellt die Siedlungsschwerpunkte unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangssituation und Entwicklungspotentiale dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches“ mit der Freiraumfunktion zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ in Sinsteden.

Der Landschaftsplan VI des Rhein-Kreises Neuss sieht für das Plangebiet keine spezifischen Entwicklungs- oder Pflegemaßnahmen vor.

Der Landesbetrieb Straßenbau beabsichtigt den Bau der B 59 n als Umgehungsstraße um den Ort Sinsteden. Die geplante Trasse verläuft direkt nordöstlich entlang des Plangebietes in Tieflage. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau kollidieren die beiden Planungen nicht, sofern die Wohnbebauung einen Abstand von 40,00 m einhält und die geplante gewerbliche Nutzung maximal bis zu 20,00 m an die geplante Trasse heranrückt.

Die Trassenführung wird nachrichtlich im Plan dargestellt.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Bauliche Nutzung

Mit der Ergänzungssatzung sollen die bisherigen Außenbereichsflächen erschlossen werden und der im Zusammenhang bebauten Bebauung des Ortsteiles Sinsteden zugeordnet werden.

Unter Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen sieht die Ergänzungssatzung eine eingeschossige Bebauung in der offenen Bauweise vor.

Die Ausweisung von Baugrenzen ermöglicht eine möglichst variable Nutzung der Baugrundstücke für eine freistehende Bebauung.

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet festgesetzt. Die Ergänzungssatzung setzt für das Maß der baulichen Nutzung bei einer eingeschossigen Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 für den Bereich fest, der für eine Wohnbebauung vorgesehen ist (MD2).

Für den östlichen Teil des Plangebietes ist die Nutzung mit einem forstwirtschaftlichen Betrieb vorgesehen (MD1). Hier wird bei einer eingeschossigen Bebauung die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden mehrere ansonsten allgemein zulässige Nutzungen nach § 5 (2) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Da der Ortskern von Rommerskirchen als Einzelhandelsstandort gesichert werden soll, werden Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen, sofern sie nicht der Deckung des täglichen Bedarfs des Ortsteils Sinsteden dienen.

Innerhalb des Plangebietes sollen durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt werden. Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen sowohl eine trauf- als auch eine giebelständige Orientierung der Bebauung zur „Schulstraße“ hin.

2.2 Überbaubare Fläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind in einem Abstand von 2,00 m bzw. 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die zulässige Bebauungstiefe wird durch die hintere Baugrenze definiert und ist für die geplante Nutzung ausreichend. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der Bauflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

2.3 Festsetzungen zum Schallschutz

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung der Kramer Schalltechnik GmbH vom 23.05.2008 werden für das Plangebiet die Lärmpegelbereiche III und IV in die Satzung als Festsetzung aufgenommen. Hier sind zusätzliche schallschutztechnische Maßnahmen an den neuen Wohngebäuden vorzunehmen.

Dabei ist zulässig, durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass mit der konkret gewählten Gebäudeausführung ein niedrigerer Lärmpegelbereich erreicht wird.

3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Altablagerungen und Altlasten

Das Plangebiet ist nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Rommerskirchen frei von Altablagerungen und Altlasten.

3.2 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

3.3 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmälern liegen der Gemeinde Rommerskirchen für den Bereich des Plangebietes nicht vor.

4 Erschließungskonzept

4.1 Äußere Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Schulstraße“ an die B 59. Ein wesentliches Ziel der Ergänzungssatzung ist es auch, die Erschließungssituation in der Schulstraße durch eine angemessen große Wendemöglichkeit zu verbessern.

Um die Schulstraße von dem zu erwartenden Verkehr des forstwirtschaftlichen Betriebes zu entlasten, erfolgt die Anbindung dieses Verkehrs über den Wirtschaftsweg Richtung Nordosten und dann über die Straße „Meisenfußfall“ an die B 59.

Nach dem Bau der B 59 n wird auf der nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche ein neuer Wirtschaftsweg angelegt, um den Verkehr des forstwirtschaftlichen Betriebes direkt über die Straße „Meisenfußfall“ an die B 59 alt anzubinden.

4.2 Prognose des Verkehrsaufkommens

Durch die mit der Ergänzungssatzung verbundene Schaffung von Baurecht und der geplanten Trennung des Verkehrs ist nicht mit einem relevanten zusätzlichen Verkehrsaufkommen in der Schulstraße zu rechnen.

4.3 Ruhender Verkehr

Nach der Bauordnung sind notwendige Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Gemeinschaftsanlagen und zentralisierte Stellplatzanlagen sind aufgrund der offen gelassenen Bauform nicht erforderlich.

Aufgrund der Größe der Baugrundstücke und der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ist im seitlichen Bauwich ausreichend Raum für Stellplätze und Garagen.

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.

Nach § 51a des Landeswassergesetzes NW ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

In Absprache mit der Unteren Wasserbehörde und dem Erftverband wird im Plangebiet eine Oberflächenentwässerung über Mulden oder Teiche festgesetzt. Das Regenwasser von den privaten Dach- und Hofflächen der geplanten Wohnbebauung wird dem vorhandenen Verdunstungsbecken im Bereich des MD 2 zugeführt. Für den forstwirtschaftlichen Betrieb wird ein Verdunstungsbecken $V = 35 \text{ m}^3$ gebaut.

Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Niederschlagswasser und das Schmutzwasser der privaten Grundstücke werden in die vorhandene Mischkanalisation eingeleitet.

5.2 Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas sowie der Telekommunikationsanbieter erfolgt durch Anschluss an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze der Kreiswasserwerke, der RWE Energie AG, der Rhenag und der T-Com in der Schulstraße.

Die Entsorgung von Abfall ist durch ein von der Gemeinde Rommerskirchen beauftragtes Unternehmen sicher gestellt.

6 Eingriff und Ausgleich

6.1 Bestandssituation

Durch die Ergänzungssatzung Rommerskirchen – Sinsteden wird eine bisherige Außenbereichsfläche für eine Bebauung planungsrechtlich vorbereitet. Daher ist ein Eingriff in Natur und Landschaft in Form einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens durch Gebäude bzw. Flächen für Zufahrten und Wege zu erwarten. Die Flächen des Plangebietes werden bisher als Ackerland bzw. Wirtschaftsweg genutzt. Der Satzung liegt als Nachweis eine Eingriffsbilanzierung gemäß der Landesregierung des Landes Nordrhein–Westfalens entwickelten „Bewertung von Eingriff in Natur und Landschaft“ als Anlage bei. Zur Eingrünung des neu definierten Ortsrandes werden die notwendigen Ausgleichsflächen überwiegend in Form eines Heckengehölzes am nordwestlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes planerisch festgesetzt und mit dem zukünftigen Eigentümer vertraglich abgesichert.

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 fluviale 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

Die Grundwasseroberfläche im Bereich des Plangebietes ist durch den Braunkohletagebau abgesenkt worden. Vor Beginn der Sumpfungsmaßnahmen wurden hier flurnahe Grundwasserstände von bis zu 58 m üNNH gemessen.

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 sommerlichen 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.

Die nahe gelegenen Kraftwerksanlagen in Niederaußem und Neurath bewirken keine nennenswerten Luftverunreinigungen im Plangebiet, da moderne Filtertechnik den Ausstoß schwefelhaltiger Stäube weitgehend verhindert.

6.1.4 Vegetation, Biotopsituation

Die heutige Biotopsituation des Plangebietes wird überwiegend durch die intensive Landwirtschaft und des Weiteren durch die gärtnerische Nutzung der angrenzenden Bebauung geprägt.

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. Dadurch stellt dies einen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Wasser: Die Versiegelung von Flächen durch die zu erwartende Bebauung sowie Zuwegungen, Eingangsbereiche und Parkplätze 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 Süden und Westen 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 Heckengehölze stellt Lebensräume mit gesteigerter Wertigkeit gegenüber der jetzigen Nutzung als Acker bereit. Lediglich der Verlust von Vegetation und vegetationsfähiger Fläche durch Überbauung ist als Konflikt zu vermerken.

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 Plangebietes in und um Sinsteden 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 (Ackerland) in Anspruch genommen werden. Es werden keine Gehölze gerodet oder sonstige, wertvolle Vegetationsbestände oder Lebensräume zerstört.

6.4 Bilanz

Zum Ausgleich des Eingriffs werden an das Plangebiet angrenzende Bereiche für Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Zusätzlich 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:

Der Ausgleich des Eingriffes wird überwiegend innerhalb des Plangebietes entlang der Planbegrenzungsgrenzen in Form von Heckengehölzen durchgeführt.

Im Rahmen des Kaufvertrages wird die Gemeinde Rommerskirchen den Erwerber verpflichten, die Ausgleichsmaßnahmen auf den Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Rommerskirchen, Flur 8, Flurstücke 51 und 59 durchzuführen bzw. entsprechend den Vorgaben der Unteren Landschaftsbehörde zu pflegen und langfristig zu sichern.

Den **10.845** Punkten der Bewertung des Ausgangszustandes stehen **7.792** Punkte der Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff ohne entsprechende Kompensationsmaßnahmen gegenüber, welches zu einer negativen Gesamtbilanz auf den Grundstücken führt. Der Punkteverlust von – **3.053** Punkten kann somit nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan RO 34 „Maternusstraße 1“ ergab sich bei der Bilanz vom Ausgangswert und dem Biotopwert nach Realisierung der Planung ein Kompensationsplus von 5.552 Punkten. Diese Punkte werden zum Ausgleich des ökologischen Eingriffs der Planung „Schulstraße“ aufgerechnet.

7 Nutzungs- und Flächenbilanz

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

Plangebiet gesamt	4.605	100,00 %
Geplante Verkehrsflächen	804	17,46 %
geplante Baulandfläche	3.058	66,41 %
Grünfläche	743	16,13 %

Diese Begründung gehört nach dem Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 19.06.2008 zu der beschlossenen Ergänzungssatzung.

Rommerskirchen, den 07.08.2008
Der Bürgermeister

(Glöckner)