

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan

Frixheim-Anstel
Nr. 4 „Anstel-West“

10. qualifizierte Änderung

Begründung

Stand: Oktober 2013

1	Planungsvorgaben	1
1.1	Lage und Abgrenzung	1
1.2	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Städtebauliches Konzept	2
2.1	Art der bauliche Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	2
2.3	Beschränkung der Wohneinheiten	2
2.4	Überbaubare Fläche und Bauweise	2
2.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	2
2.6	Baugestalterische Festsetzungen	3
3	Ver- und Entsorgung	4
4	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	5
5	Bodenverhältnisse	6
5.1	Altablagerungen	6
5.2	Bodendenkmäler	6
5.3	Kampfmittel	6
5.4	Grundwasser	7
5.5	Erdbebenzone	7
6	Kosten, Bodenordnung und Realisierung	8

1 Planungsvorgaben

1.1 Lage und Abgrenzung

Die Bebauungsplanänderung betrifft einen Teilbereich des Bebauungsplanes Frixheim-Anstel Nr. 4 „Anstel-West“. Hier soll aufgrund der Aufgabe des Kinderspielplatzes, ein weiteres Grundstück zu der angrenzenden Wohnbebauung zugeführt werden.

Der derzeit vorhandene Spielplatz, ist im Zuge einer Überprüfung der Kinderspielplätze nach Überkapazitäten, genauer betrachtet worden. Die Fläche des Kinderspielplatzes am „Bunzlauer Weg“ ist demnach überdimensioniert. In der „Tilsiter Straße“ steht der Gemeinde in unmittelbarer Nähe eine weitere kleinere Grünfläche zur Verfügung. Auf dieser Fläche werden dementsprechend die Geräte wieder aufgestellt. Zudem liegt in fußläufiger Entfernung das Gelände der Grundschule Frixheim und der neu geplante Spielplatz hinter dem Kindergarten Pustebume, auf denen weitere Spielmöglichkeiten vorhanden sind.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück der Gemarkung Frixheim-Anstel, Flur 15, Flurstück 298.

Der Bereich der Änderung wird über die Straße „Bunzlauer Weg“ erschlossen. Im Norden und Süden wird der Bereich der Änderung durch die bestehende Bebauung, im Osten durch die Straße des Bunzlauer Weges und im Westen durch eine landwirtschaftliche Fläche begrenzt.

Die unmittelbare Umgebung der Änderung ist durch eine geschlossene Bebauung mit zweigeschossigen Reihenhäusern geprägt. Das Plangrundstück lässt allerdings nur eine Bebauung mit einem einzelnen freistehenden Gebäude oder einem Doppelhaus zu.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung der 10. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Frixheim-Anstel Nr. 4 „Anstel-West“ soll innerhalb eines Bebauungsplanes und somit innerhalb bestehender Bebauung und im direkten Bezug zum Wohngebiet des Bunzlauer Weges, durch eine maßvolle Weiterentwicklung der Ortsbebauung eine angemessene Nachverdichtung geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan stellt an diesem Grundstück „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Er wird parallel zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Art der bauliche Nutzung

Der Bereich der Änderung wird entsprechend der Vorgaben aus dem bestehenden Bebauungsplan Frixheim-Anstel Nr. 4 „Anstel-West“ als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die 10. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Frixheim-Anstel Nr. 4 „Anstel-West“ setzt für das Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest.

Diese Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungsplan Frixheim-Anstel Nr. 4 „Anstel-West“ und dem darin städtebaulich gewollten Gebietscharakter und der erforderlichen Einfügung in den vorhandenen Bebauungsbestand der unmittelbaren Umgebung.

Zur gestalterischen Begrenzung der Höhenlage, werden die maximal zulässigen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt.

2.3 Beschränkung der Wohneinheiten

Die Beschränkung der Wohneinheiten dient dem Ziel, die das Gebiet kennzeichnende, aufgelockerte, kleinteilige Baustruktur, in das Plangebiet zu übernehmen.

2.4 Überbaubare Fläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind in einem Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die zulässige Bebauungstiefe wird durch die hintere Baugrenze definiert und ist für die geplante Nutzung ausreichend.

2.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Entsprechend der Bauordnung sind die privaten Abstellplätze in Form von Garagen, Carports oder Stellplätzen auf den hinreichend großen Grundstücken gemäß § 12 BauNVO nachzuweisen. Da es sich um ein freistehendes Einzelhaus bzw. Doppelhaus handelt, ist innerhalb der Baugrenzen sowie auf den seitlichen Abstandsflächen Raum für Stellplätze und Garage/Carport. Darüber hinaus sind die Garagen und Carports in einem Mindestabstand von 5,00 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. So entsteht vor der Garage oder dem Carport grundsätzlich ein zweiter Stellplatz.

Gemeinschaftsanlagen und zentralisierte Stellplatzanlagen sind aufgrund der offen gelassenen Bauform nicht erforderlich. Parkmöglichkeiten für Besucher sind in ausreichender Zahl im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Das Aufstellen von Geräteschuppen innerhalb der Wohngärten ist grundsätzlich zulässig. Allerdings soll das Gesamtbild der rückwärtigen Wohngärten nicht durch mehrere voluminöse Schuppen beeinträchtigt werden. Daher ist festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Nebenanlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen Nebenanla-

gen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m³ im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig sind.

2.6 Baugestalterische Festsetzungen

In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach dem BauGB werden noch bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 86 BauO NRW getroffen.

Diese baugestalterischen Festsetzungen beinhalten vornehmlich Gestaltungsregelungen, die darauf abzielen, dass sich die neu entstehende Bebauung, mit der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, einschließlich der Einfriedungen in das vorhandene Wohngebiet einfügen.

Die Gestaltungsfestsetzungen zielen vor allem auf die Dachform, Dachneigung, Dacheinschnitte, Vorgartenflächen und auf die Art und Höhe der Einfriedungen ab.

Die vorgenannten baugestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf die städtebaulich wichtigen Gestaltungselemente und greifen in die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht unzumutbar ein.

3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der 10. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes Frixheim-Anstel Nr. 4 „Anstel-West“ mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze der Kreiswerke, der RWE Energie AG und der Rhenag die in dem „Fliederweg“ liegen.

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

Schmutz- und Regenwasser werden in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet und der Kläranlage Anstel zugeführt.

4 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Bebauungsplanänderung wird entsprechen des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Aufgestellt. Bei diesem Verfahren wird auf den Umweltbericht und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Ansiedlung von Bebauung auf einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Um ein vorhabenbedingtes Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließen zu können, wurde durch das Büro BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH, Köln eine Analyse des Lebensraumpotenzials für rechtlich relevante Arten durchgeführt und die Betroffenheit dieser Arten eingeschätzt.

Durch das Büro BjörnSEN wurde geprüft, ob durch die Planung der Bebauungsplanänderung Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten können. Für die Betroffenheit von streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten, wurde als Grundlage das Messtischblatt 4906 „Pulheim“ sowie das Fundortkataster des LANUV [6] herangezogen und ausgewertet. Hier werden die planungsrelevanten Arten aufgeführt, die im Vorhabengebiet sowie in der näheren Umgebung potenziell vorkommen können.

Unter die Artengruppen, die zu betrachten sind fallen Säugetiere, Amphibien, Reptilien und Vögel, die in Biotopen, Kleingehölzen, Gärten, Säumen und Gebäuden vorkommen können. Die Relevanzprüfung (siehe Gutachten) ergab, dass mit der Betroffenheit von planungsrelevanten Arten im Planungsgebiet nicht zu rechnen ist.

Die Rodungsmaßnahmen und die Baufeldfreimachung wird auf den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar begrenzt. Hierdurch werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, für die möglichen im Untersuchungsgebiet vorkommenden oder potenziell vorkommenden Anhang IV-Arten und die artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten nicht erfüllt. Es handelt sich daher um einen zulässigen Eingriff. Eine Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

5 Bodenverhältnisse

5.1 Altablagerungen

Es sind keine Fälle von Altablagerungen in diesem Gebiet bekannt.

5.2 Bodendenkmäler

Der Abgleich des Plangebiets mit den Daten des archäologischen Archivs zeigt, dass im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit außerordentlich hoher Wahrscheinlichkeit archäologische Funde und Befunde zu erwarten sind.

So sind aus der unmittelbaren Umgebung der Fläche bereits zwei römische Trümmerstellen bekannt (also Bereiche, in denen sich charakteristische römische Funde auf der Geländeoberfläche konzentrieren), die den ehemaligen Standort römischer Gebäude markieren, sowie ein römisches Körpergrab und ein römisches Brandgrab. Diese Befunde gehören erfahrungsgemäß zu einer oder mehrerer römischer Siedlungsstellen (meist antike Gutshöfe, so genannte *villae rusticae*), mit deren weiterer archäologischer Hinterlassenschaft in weitem Umkreis zu rechnen ist. Nachgewiesen wurde zudem ein hochmittelalterliches Grubenhaus des 12./13. Jahrhunderts, das ebenfalls nur eine Nebenanlage eines mittelalterlichen Siedlungsplatzes darstellt.

Da alle Befunde im Zuge begrenzter Erdarbeiten auftraten, wurden sie nur ausschnitthaft dokumentiert. Die vollständige Ausdehnung und Abgrenzung sowie die Struktur der zugehörigen Siedlungsstellen bzw. Bestattungplätze sind bis heute unbekannt. Sie können sich in das Plangebiet hinein erstrecken, in dem daher Bodendenkmäler zu vermuten sind.

Beim derzeitigen Kenntnisstand muss deshalb davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung der Planung eine Beeinträchtigung bodendenkmalpflegerischer Belange verbunden wäre, da – bedingt durch die zukünftig zulässigen Erdeingriffe – Bodendenkmalsubstanz beeinträchtigt bzw. zerstört würde.

Um eine mögliche Zerstörung von Bodendenkmälern durch eine Bebauung der Fläche zu unterbinden, wird die Firma Ibeling, Köln eine archäologische Sachverhaltermittlung des Plangebietes durchführen.

Erst nach der Freigabe des Planungsgebietes durch die Obere Bodendenkmalbehörde können die Flächen einer Bebauung zugeführt werden. Im Bebauungsplan wird das Plangebiet aus diesem Grund mit der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB überlagert.

5.3 Kampfmittel

Nach dem bisherigen Kenntnisstand ist es nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Arbeit einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD Tel.: 0211/ 475 9706) zu benachrichtigen

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen sind Probebohrungen zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

5.4 Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einflussbereichs der Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus. Die bergbaubedingten Grundwasserabsenkungen können aufgrund des fortschreitenden Tagebaubetriebs durchaus noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen werden sich die ursprünglichen wasserwirtschaftlichen Verhältnisse wieder einstellen.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

5.5 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der ausgewiesenen Erdbebenzone 2. mit der Untergrundklasse T. Die Untergrundklasse T bezeichnet Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken oder den Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen.

Die DIN 4149 (2005) „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ ist zugrunde zu legen.

6 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Sämtliche mit der städtebaulichen Maßnahme verbundenen Kosten werden aus den Erlösen der Baugrundstücke gedeckt, so dass im Ergebnis keine finanzielle Belastung des Gemeindehaushaltes entstehen wird.

Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

Gemeinde Rommerskirchen, 08.11.2013
Im Auftrag

Carsten Friedrich
(Leiter Amt für Grundstücksmanagement)

Diese Begründung gehört nach Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 07.11.2013 gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den 18.11.2013
Der Bürgermeister

(Albert Glöckner)