

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan

Rommerskirchen 37 "Nettesheimer Weg Nord"

Begründung

Stand: Sitzung, August 2012

1.	Planungsvorgaben	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung	4
1.2	Lage und Abgrenzung.....	4
1.3	Planungsvorgaben	5
2.	Städtebauliches Konzept	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung der Höhenlage.....	7
2.3	Baugrundstücke.....	9
2.4	Überbaubare Fläche und Bauweise	9
2.5	Beschränkung der Wohneinheiten	9
2.6	Baugestalterische Festsetzungen	9
3.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
3.1	Lärmschutz	11
3.2	Altablagerungen und Altlasten	13
3.3	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	13
4.	Erschließungskonzept	16
4.1	Äußere Anbindung.....	16
4.2	Innere Erschließung.....	16
4.3	Ruhender Verkehr.....	17
5.	Ver- und Entsorgung	18
5.1	Abwasser- und Regenwasserbeseitigung	18
5.2	Versorgungsleitungen	18
6.	Standortkriterien	19
6.1	Artenschutz.....	19

7.	Bilanzierung, Flächenbilanz und Kosten	20
7.1	Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	20
7.2	Nutzungs- und Flächenbilanz.....	23
7.3	Kosten, Bodenordnung und Realisierung.....	23
8.	Umweltbericht	24
8.1	Einleitung.....	24
8.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	24
8.3	Merkmale des Vorhabens	24
8.3.1	Größe und Art des Vorhabens	24
8.3.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.....	24
8.3.3	Abfallerzeugung.....	25
8.3.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	25
8.4	Standort des Vorhabens	25
8.4.1	Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien).....	25
8.4.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft (Qualitätskriterien)	25
8.4.3	Belastbarkeit der Schutzgüter (Schutzkriterien)	25
8.5	Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	27
8.5.1	Ausmaß der Auswirkungen.....	27
8.5.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen.....	27
8.5.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	27
8.5.4	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.....	27
8.6	Fazit.....	27

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 Nettesheimer Weg aus dem Jahre 1994 vor. Diese Planung wurde im Jahr 2001 unter Berücksichtigung neuer Planungsaspekte fortgeschrieben.

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. Der Bereich der Gillbachau bleibt als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Gillbachtal" frei von baulicher Entwicklung.

Auf der Grundlage dieser Rahmenplanung wurde der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen geändert und für den Bereich der westlich des Nettesheimer Weg dargestellten gewerblichen Flächen der Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbepark Rommerskirchen" (Gewerbepark Gillbachau) aufgestellt. Die Erschließung dieses Gewerbegebietes ist nunmehr abgeschlossen und es hat schon einige Erweiterungen des Gewerbegebietes gegeben. Eine beachtliche Nachfrage an gewerblichen Grundstücksflächen ist somit gegeben. Um weitere gewerbliche Bauflächen aber auch Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung entwickeln zu können, wurde im Jahr 2001 der Bebauungsplan RO 24 „Nettesheimer Weg Süd“ aufgestellt und im Jahre 2002 als Satzung beschlossen. Die Gemeinde Rommerskirchen hat mit dieser Satzung einen Bauabschnitt geschaffen, der mit einer abgestuften Nutzungsstruktur - von gewerblichen Flächen im Anschluss an das Gewerbegebiet über Mischgebietsflächen hin zu Wohnbauflächen am Nettesheimer Weg - planungsrechtlich in die Gebietstypen passt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes RO 37 „Nettesheimer Weg Nord“ soll nun der Lückenschluss zwischen den Baugebieten RO 19 „Gewerbepark“, RO 24 „Nettesheimer Weg Süd“, RO 26 „Altenpflegeheim“ und RO 32 „Eckummer Kirchpfad II“ erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplan RO 37 „Nettesheimer Weg Nord“ erfolgt in Anlehnung an den Bebauungsplan RO 24 „Nettesheimer Weg Süd“. Es sollen angrenzend an den Gewerbepark I zunächst Gewerbeflächen und daran anschließend Mischbauflächen festgesetzt werden, die im weiteren Verlauf in ein allgemeines Wohngebiet übergehen.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Rommerskirchen 37 liegt nördlich der Ortslage Rommerskirchen, östlich des Gewerbeparks. Es wird im Süden von den Grundstücken der Schillerstraße, Friedrich-Hölderlin-Straße, Gerhard-Hauptmann-Straße, im Osten vom Nettesheimer Weg, im Norden durch die Elisabethstraße begrenzt.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Grundstücke:

Gemarkung Rommerskirchen, Flur 35, Flurstücke 81, 103, 104, 200, 387 und Teile aus 395.

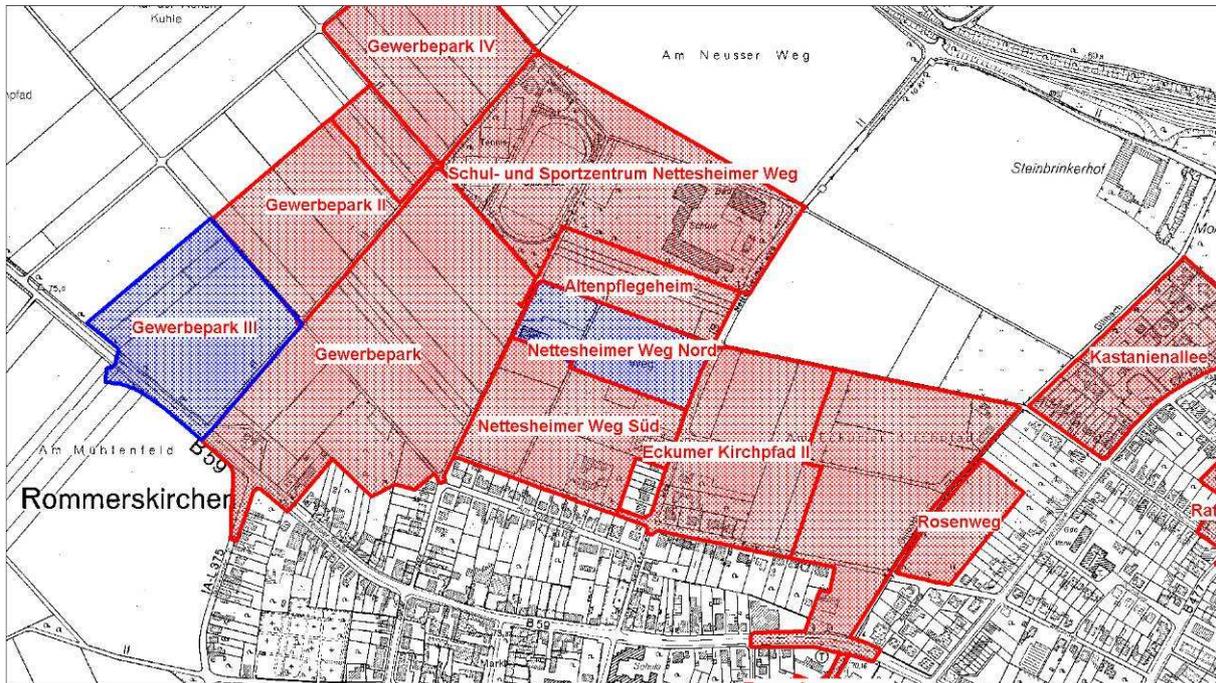


Abbildung 1: Übersicht der Bebauungspläne

1.3 Planungsvorgaben

Die Planungsvorgaben bedingen sich prinzipiell durch die Inhalte der Rahmenplanung 1994 und deren Fortschreibung 2001¹. Die Planung 1994 sieht die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und Mischbauflächen vorwiegend im Bereich westlich des Nettesheimer Weges vor. Die Flächen ziehen sich bis an die Wegeparzelle südlich des Schulgeländes. Die Wohnbauflächen liegen östlich des Nettesheimer Weges und erstrecken sich bis an die nördliche Plangebietsgrenze der Rahmenplanung (Wirtschaftsweg nördlich der Grundschule und dessen Verlängerung in Richtung Eckum). Mit der Fortschreibung 2001 wurden die gemischten Bauflächen und die gewerblichen Bauflächen reduziert und somit der Anteil der Wohnbauflächen entsprechend erhöht.

Die Plangebietsflächen werden erschlossen über eine bereits hergestellte neue Anbindung zur B 59 im Westen (Paul-Erich-Straße), der Albrecht-Dürer-Allee und den Nettesheimer Weg.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt in Entsprechung zur Rahmenplanung 1994 gewerbliche Flächen westlich der Doktorgasse und eine Teilfläche auch östlich der Doktorgasse, nahe den Freiflächen am Sportplatzgelände dar. Die Mischbauflächen ziehen sich bis in den Bereich Nettesheimer Weg. Die Darstellung der Wohnbauflächen die sich bis an die Gillbachau erstrecken erfolgt im Norden bis zur Wegeparzelle als Verlängerung der Gillbachstraße (Eckum).

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

Nach der Fortschreibung der Rahmenplanung rücken die Wohnbauflächen nunmehr näher an das bestehende Gewerbegebiet heran. Auch wenn der bestehende Gewerbepark Gillbachau hinsichtlich seiner störenden Wirkung bereits in Bezug auf die ebenfalls vorhandene Wohnbebauung Am Alten Wall eingeschränkt festgesetzt wurde, ist auch für das Plangebiet des Bebauungsplanes 37 eine Zone definiert, in der eine Wohnbebauung auf Grund der dort maximal zu erwartenden Beurteilungspegel nicht zu planen ist. Diese Teilfläche des Bebauungsplanes ist jedoch gut geeignet, der vorhandenen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen auf denen sich Wohnen und Arbeiten verbinden bzw. unmittelbar einander zuordnen lassen, zu begegnen.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Art der baulichen 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. Andererseits soll, insbesondere für jüngere Familien, das Wohnen in Rommerskirchen durch Schaffung von Bauland unter Beibehaltung der charakteristischen Eigenart und Attraktivität des Ortes gefördert 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.

Innerhalb des Bebauungsplanes RO 37 wird das Flächenangebot um rund 1.397 m² für Gewerbebetriebe ergänzt, die mit den angrenzenden Wohnbau- und Mischbauflächen verträglich sind. Für das geplante Gewerbegebiet ist daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt; d.h. es sind nur solche Betriebe zulässig die auch in einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) erlaubt wären. Darüber hinaus sind alle Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I – VII der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 – sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten - unzulässig.

Rund 3.475 m² Mischgebietsflächen stehen ebenfalls grundsätzlich auch Gewerbebetrieben offen. Die östlich angrenzenden Wohnbauflächen umfassen rund 10.131 m². Eine fußläufige Anbindung an das bestehende Erschließungsnetz soll eine möglichst direkte Verbindung zum Ortszentrum sowie den Haltestellen des ÖPNV gewährleisten.

Innerhalb des Plangebietes wird sich weder die Nachfrage noch die Zentralität einstellen, die regelmäßig notwendig ist, um Vergnügungsstätten städtebaulich ausreichend zu integrieren. Daher werden die nach § 8 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise sowie die nach § 6 BauNVO im Mischgebiet regelmäßig oder ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen.

Im allgemeinen Wohngebiet werden zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung der Höhenlage

Insgesamt soll das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Gebietsausweisung bzw. des vorgefunden Bestandes differenziert festgesetzt werden. Gleichzeitig sollen sich die künftigen Baukörper in die bestehenden Bebauungsstrukturen und in das örtliche Landschaftsbild einfügen. Mit der Ausweisung von einzelnen differenzierten Baufenstern für Gewerbebetriebe, gemischte Bauflächen, Einfamilien- bzw. Doppelhäuser werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab.

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ausgewiesen, diese ist entsprechend den Bauflächen im Gewerbepark Gillbachaue festgesetzt. Das Mischgebiet

erhält mit einer GRZ von 0,6 eine etwas geringere bauliche Dichte, so dass es zu der mit einer GRZ von 0,4 belegten Wohnbaufläche überleitet.

Die Gewerbefläche erhält eine Geschossflächenzahl (GFZ), die gleichfalls mit 0,8 festgesetzt wird. Mit dieser Regelung soll die Verteilung der Baumassen auf den Grundstücken geregelt werden. So kann beim Bau von nur einem Vollgeschoss, je nach erforderlichem Versiegelungsgrad der Freianlagen, die Grundflächenzahl für den Hochbau weitestgehend ausgenutzt werden; beim Bau von zwei Vollgeschossen kann die Summe der Geschossflächen vergleichbar der eines eingeschossigen Gebäudes sein, der Grundriss des Erdgeschosses wird jedoch entsprechend kleiner ausfallen.

Die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Gebäudehöhe begrenzen schließlich die Höhenentwicklung der Gebäude. Für das Gewerbegebiet ist eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhe von 7,0 m bzw. 12,00 m sind ebenfalls zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt, da allein die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse keine zuverlässige Kontrolle der Höhenentwicklung zulässt. Dieser Regelungsbedarf ist insbesondere in einem Gewerbegebiet zweckmäßig, in dem Gebäude mit hohen Geschossen bzw. mehreren Nichtvollgeschossen (Staffelgeschoss) nicht unüblich sind.

Eine Festsetzung der zulässigen Dachneigung und Dachform erfolgt nicht. Somit wird den Betrieben ein größtmöglicher Spielraum zur Verwirklichung ihrer individuellen Anforderungen an die Nutzung gegeben.

Erfahrungsgemäß kann durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung in Baugebieten im Hinblick auf eine städtebauliche Harmonisierung nicht hinreichend gesteuert werden. Selbst wenn eine einheitliche Geschossigkeit festgesetzt ist, können durch Kellergeschosse, die über das Erdreich hinausgebaut werden und durch die jeweiligen Drenpelausbildungen im Dachgeschoss sehr unterschiedlich hohe Gebäude entstehen. Dies kann insgesamt zu einem unmaßstäblichen städtebaulichen Erscheinungsbild führen. Es wird daher zugunsten der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe und einer maximalen Firsthöhe auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet verzichtet.

Die maximale Traufhöhe soll 7,0 m im Mischgebiet und 6,5 m im allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten. Genauso soll die Festsetzung der maximalen Firsthöhe im Mischgebiet 12,0 m und im allgemeinen Wohngebiet 11,0 m nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt für die Gebäude gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden geplanten öffentlichen Verkehrsfläche.

Zusammen mit einer Dachneigung von 28° bis 45° ermöglichen diese Festsetzungen eine städtebaulich ansprechende Weiterentwicklung des Ortsteiles Rommerskirchen.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sofern untergeordnete Gebäudeteile oder sonstige bauliche Anlagen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, eine Abstimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde durchzuführen ist, um u.a. prüfen zu können, inwieweit eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich ist.

2.3 Baugrundstücke

Das Grundstücksangebot in Rommerskirchen ist fast ausgeschöpft. In den letzten Jahren sind in mehreren Teilabschnitten diverse Baugebiete aus der Rahmenplanung verwirklicht und zum überwiegenden Teil bebaut worden. Deswegen wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage nach Grundstücken für das freistehende Einfamilienhaus oder für das Doppelhaus gegeben ist.

Bei der Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes wird der Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland nachgekommen. Nunmehr soll mit dem letzten Teilabschnitt des Rahmenplangebietes „ROKI 2000“ der Lückenschluss zwischen den bestehenden Baugebieten geschaffen werden. Auf den festgesetzten Wohnbauflächen werden Grundstücke für das freistehende Einzelhaus oder für das Doppelhaus herausparzelliert.

Das geplante Mischbaugebiet ermöglicht eine qualitative Verbindung von Wohnen und Arbeiten insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt einer ökologisch orientierten Stadtplanung. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ermöglicht die räumliche Abgrenzung von Gewerbe zu Wohnen.

2.4 Überbaubare Fläche und Bauweise

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet werden in einem Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Bebauungstiefe ist für das Wohngebiet durch die hintere Baugrenze bis zu 16 m festgesetzt. Für das Mischgebiet ist zur Gewährleistung einer möglichst universellen Nutzung der Grundstücke in Anlehnung an die Baustruktur des benachbarten Gewerbegebietes keine rückwärtige Baugrenze vorgesehen. Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist die Möglichkeit gegeben, sowohl freistehende als auch ein- oder zweiseitig angebaute Gebäude zu errichten, wenn eine entsprechende Verfügung über die jeweils betroffenen Nachbargrundstücke gegeben ist.

2.5 Beschränkung der Wohneinheiten

Im allgemeinen Wohngebiet dient die Beschränkung der Wohneinheiten dem Ziel, eine aufgelockerte, kleinteilige Baustruktur, gekennzeichnet durch freistehende Wohn- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zu sichern. In der jeweiligen baulichen Anlage, die auf dem Grundstück liegt, sind insgesamt nur zwei Wohneinheiten zulässig.

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 im allgemeinen Wohngebiet für die Dachlandschaft als wichtiges städtebauliches Gestaltungselement. Im Hinblick auf Dachform und Dachneigung wird das geneigte Dach generell für

das gesamte Wohnbaugebiet festgesetzt, wobei die Bandbreite der Dachneigungen den Grundstückseigentümern einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum lässt.

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln wird das städtebauliche Ziel gesichert, das Dach in seiner Grundform ablesbar zu lassen und ein das Ortsbild störendes Übermaß an Dachauf- und einbauten bzw. Zwerchgiebeln zu vermeiden. Auch hier werden die privaten Belange eines weitestgehenden Gestaltungsspielraumes der jeweiligen Grundstückseigentümer gewahrt, da die Festsetzungen eine sinnvolle Dachgeschossnutzung nicht beeinträchtigen.

Weiterhin werden durch baugestalterische Festsetzungen für den Vorgartenbereich als wesentlicher Bestandteil des „halböffentlichen“ Straßenraumes Regelungen für alle Gebietstypen getroffen. Bei Einfriedungen wird bestimmt, dass diese entlang der vorderen Grundstücksgrenze nur als geschnittene Hecken bis max. 1,0 m angelegt werden dürfen. Damit wird eine störende Ortsbildbeeinträchtigung des Straßenraumes durch eine Vielzahl unterschiedlicher Einfriedungen (Hecken, Zäune, Mauern) vermieden. Mit der ebenfalls für den Vorgartenbereich geltenden Festsetzung, dass mindestens 50 % der Fläche gärtnerisch anzulegen sind, wird ein Übermaß an versiegelten Flächen im Vorgartenbereich ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen werden ebenfalls getroffen, um eine störende Ortsbildbeeinträchtigung durch massive Einfriedungen zu vermeiden. Eine Einfriedung ist aus städtebaulicher Sicht massiv, wenn sie blickdicht ist und von ihr die Wirkung einer starren, geschlossenen baulichen Abgrenzung ausgeht. Massiv ist hierbei keine Frage des Materials sondern der städtebaulichen Wirkung. Dementsprechend sind z. Bsp. Maschendraht oder grobmaschiger Drahtgitterzaun keine massive Einfriedung. Dies gilt auch für Hecken, da sie von der Struktur keine starren baulichen Anlagen sind. Massive Einfriedungen umfassen beispielsweise geschlossene, blickdichte Holzlatten- oder Holzflechtzäune sowie Mauern.

Die Regelungen der Einfriedungen, die sich auf die Abtrennung der Gartenbereiche untereinander beziehen, berücksichtigen zum Einen das Bedürfnis nach Abgrenzung, zum Anderen gewährleisten sie auch eine städtebaulich wichtige Offenheit und eine durch die Ortslage bedingte notwendige Durchgrünung des Gebietes.

Die Einfriedung der Gewerbeflächen erhält eine eigenständige Regelung bei der Nutzung als offene Lagerfläche. Werden mindestens 50 % der Grundstücksfläche als offene Lagerfläche o.ä. genutzt, ist entlang der Straßenbegrenzungslinie und zur Grundstücksgrenze des Mischgebietes das Grundstück mit einer blickdichten Hecke einzugrünen.

Um eine Versschattungen und Störungen der Nachbargrundstücke durch Werbeanlagen zu vermeiden, werden Festsetzungen zur Beschränkung dieser getroffen.

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

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Lärmschutz

Im Mai 2003 wurde mit der 22. Flächennutzungsplanänderung der Grundstein für die Bebauung zwischen dem Nettetheimer Weg und dem Gewerbegebiet gelegt. Die ehemals im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen wurden in der Fortschreibung der Rahmenplanung Nettetheimer Weg um einen erheblichen Anteil reduziert. Die damals noch nicht realisierten gewerblichen Bauflächen wurden in Mischbaufläche geändert. Damit verringerte sich zugleich auch die "Pufferzone" zwischen dem Gewerbegebiet und den geplanten Wohnbauflächen, das bedeutet die Wohnbauflächen sind näher an die gewerblichen Bauflächen herangerückt. Durch die bereits vorhandenen oder möglichen gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet ist eine Vorbelastung für die Plangebietsflächen durch Gewerbegeräusche gegeben.

Parallel zu der Flächennutzungsplanänderung wurde zu dem Bebauungsplan RO 24 „Nettetheimer Weg Süd“ die Gewerbe- und auch die Sportgeräuschimmissionen - unter Berücksichtigung der Fortschreibung der Rahmenplanung - durch eine schalltechnische Untersuchung² ermittelt und beurteilt.

Die Abgrenzung der einzelnen Gebietstypen in der Flächennutzungsplanung erfolgte auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung. Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltete die Flächen sowohl des Bebauungsplanes RO 24 „Nettetheimer Weg Süd“ als auch des Bebauungsplanes RO 37 „Nettetheimer Weg Nord“.

Das Gutachten hat zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (identisch mit den Orientierungswerten aus Beiblatt 1 zur DIN 1805 "Schallschutz im Städtebau") innerhalb der einzelnen Gebietstypen Tag und Nacht eingehalten werden. Abbildung 1 zeigt die Vorbelastung der Gebiete mit den im Bebauungsplan RO 19 aus Immissionsschutzgründen festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w pro m^2 . Mit der vorgesehenen Planung können folglich Lärmkonflikte zwischen gewerblichen Nutzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rommerskirchen" und den schutzbedürftigen Nutzungen im angrenzenden Planungsraum vermieden werden.

Bei der Planung des Bebauungsplanes RO 37 „Nettetheimer Weg Nord“ werden die Vorgaben - die schon im Bebauungsplanes RO 24 „Nettetheimer Weg Süd“ festgesetzt worden sind - übernommen.

Aus Abbildung 1 sind die Geräuscheinwirkung der Betriebe im benachbarten Gewerbegebiet Gillbachau ersichtlich. **Auf Grund der vorgegebenen Abstände und der im Bebauungsplan vorgesehenen Einschränkungen kann durch Abstufung der Gebietskategorien die Einhaltung der jeweils unterschiedlichen Orientierungswerte nach Baunutzungsverordnung gewährleistet werden.** Zur Vermeidung von unzumutbaren Belästigungen aus dem Plangebiet selber wird bestimmt, dass innerhalb des im Plangebiet befindlichen Teils der gewerblichen Bauflächen allein solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

² KRAMER Schalltechnik GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Am Nettetheimer Weg Süd", Bericht Nr. 01 02 030/01 vom 31.01.2002

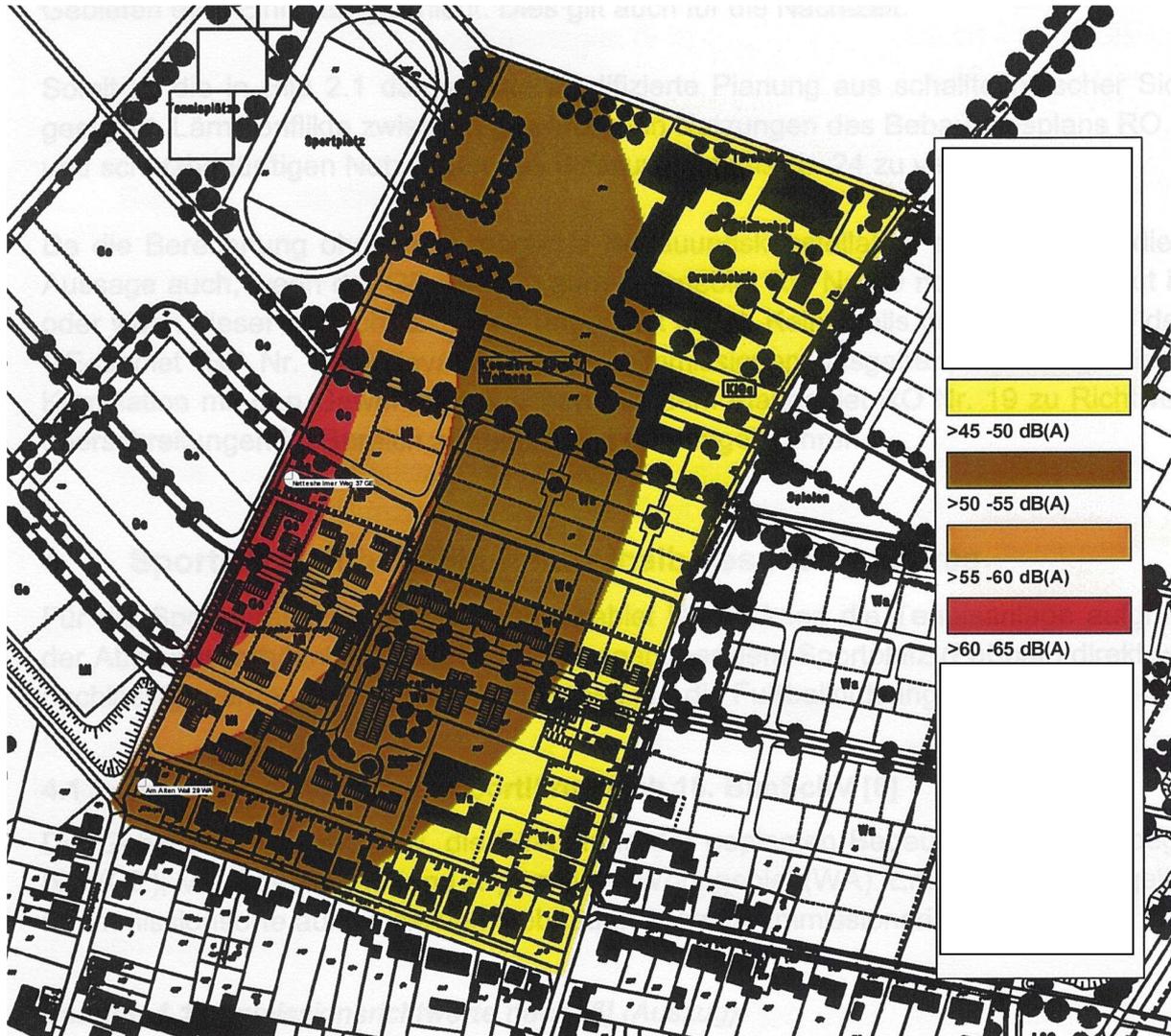


Abbildung 1 Lärmkarte Gewerbegeräuschvorbelastung zur Tageszeit² S. 9

3.2 Altablagerungen und Altlasten

Das Plangebiet ist im Bereich der bestehenden Bebauung als Altlastenstandort „Altablagerungen RO 156,00“ gekennzeichnet. Auf dieser Fläche ist mit Rückständen eines Bauunternehmens zu rechnen.

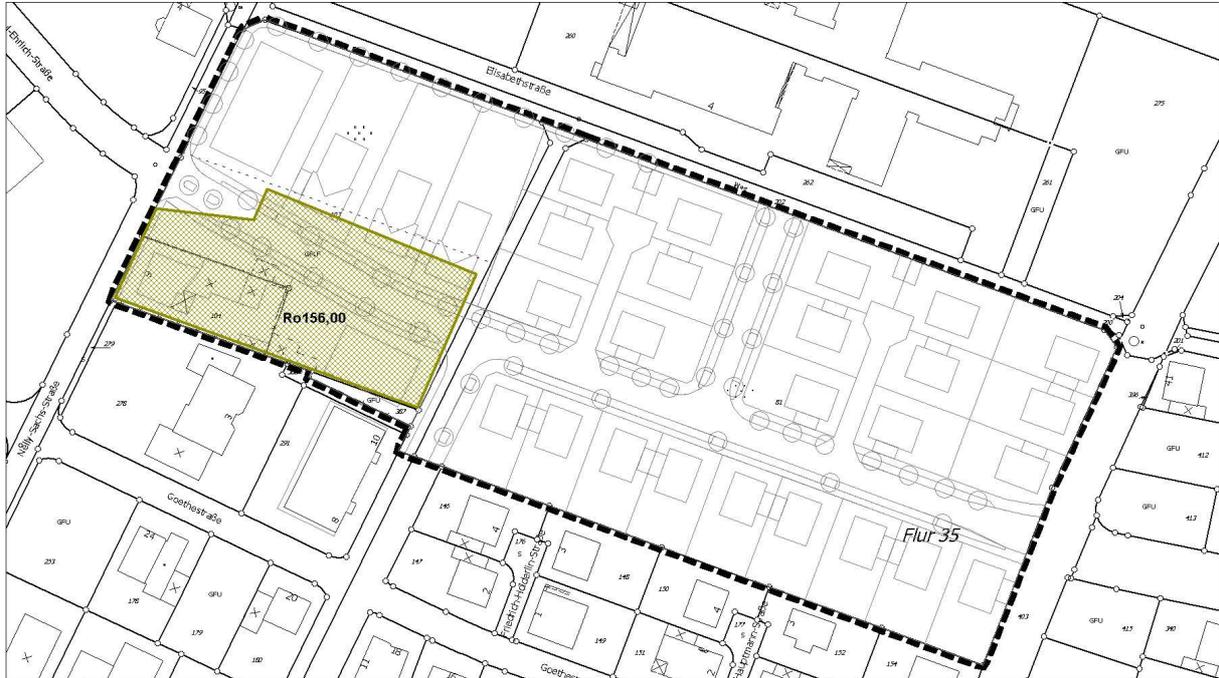


Abbildung 2: Altablagerungenstandort

3.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im östlich des Nettlesheimer Weg liegenden Baugebietes RO 32 „Eckumer Kirchpfad II“ wurden in den Jahren 2005 bis 2007 umfangreiche Ausgrabungsarbeiten durch die Grabungsfirma Archaeonet, Bonn und durch die Außenstelle Overath des Fachamtes durchgeführt, bei denen einerseits ein ausgedehntes merowingerzeitliches Gräberfeld, andererseits aber auch Befundstrukturen einer zeitlich vermutlich zugehörigen Siedlung (Pfostengruben eines Langhauses und Pfostengruben eines kleinen Speichergebäudes) entdeckt wurden. Zielsetzung der Untersuchung zum Plangebiet RO 37 „Nettlesheimer Weg Nord“, die in Form einer Sachstandsermittlung zunächst im Bereich der geplanten Erschließungsstraße mit Ausgrabung der dabei angeschnittenen Befunde bis zur Höhe der maximalen Baueingriffstiefe durchgeführt wurde, war es, näheren Aufschluss über die Befundlage, die Befunderhaltung und insbesondere bezüglich der westlichen Ausdehnung des merowingerzeitlichen Gräberfeldes und weiterer potentieller Siedlungsstellen zu erhalten. Daher wurde Herr Ibeling, Köln beauftragt, eine entsprechende Sachverhaltsermittlung durchzuführen.

Als wichtigste Erkenntnis bezüglich der weiteren Bauplanung ist voranzustellen, dass im Bereich der im Zuge der Sachstandsermittlung westlich des Nettlesheimer Weges aufgezogenen Sondageschnitte keine weiteren merowingerzeitlichen Bestattungen oder sonstige eindeutig merowingerzeitliche Befunde angetroffen wurden. Es steht daher zu vermuten, dass der heutige Nettlesheimer Weg bereits zu merowingischer Zeit die westliche Grenze des oben angesprochenen Gräberfeldes markierte.

Im östlichen Flächenbereich der Sachstandsermittlung wurde ein größerer tiefgreifender Störungsbereich (St. 32) aufgedeckt, der funktional als Materialentnahmestelle angesprochen und aufgrund von stratigraphischen Beobachtungen am ehesten in den Zeitabschnitt der Frühneuzeit (bis spätestens ins 19. Jahrhundert) eingeordnet werden kann. Dieser Störungsbereich, der sich offensichtlich bis in den Bereich östlich des Nettesheimer Weges hinein erstreckte, bietet eine plausible Erklärung für die Tatsache, dass sich in dem nur wenige Meter entfernten Gräberfeld die westlich gelegenen Grabbefunde in wesentlich größerer Tiefe bei dann aber nur noch geringmächtiger Erhaltung erhalten haben. Wahrscheinlich wurden die entsprechenden Grabbefunde von den östlichen Ausläufern der Materialentnahmestelle in ihrem oberen Teil gekappt. Eine von Westen aus auf die Materialentnahmestelle zuführende Grabenstruktur (St. 12/16) könnte dem An- bzw. Abtransport des gewonnenen Erdmaterials bzw. der anschließenden Wiederverfüllung gedient haben. Eine weitere, vermutlich zeitgleiche Materialentnahmestelle (St. 28) wurde im äußersten Norden der Untersuchungsfläche randlich erfasst.

Im Zuge der Sachstandsermittlung wurden darüber hinaus weitere Bodeneingriffe unterschiedlicher Zeitstellungen erfasst. In chronologischer Abfolge sind hierbei zunächst einige vorgeschichtliche Schwarzerderrelikte (St. 10, 19 und 29) zu erwähnen, die auf eine landwirtschaftliche Nutzung des Areals, vermutlich in neolithischer Zeit hindeuten. Dazugehörige Siedlungsstrukturen wie beispielsweise Wohn- oder Speicherbauten, Gruben etc. wurden im Bereich der aufgezogenen Sondageflächen nicht angetroffen, werden sich vermutlich jedoch in nicht allzu großer Entfernung dazu befunden haben (vgl. bspw. Fundstelle 1572/023).

Einen zeitlich deutlich späteren Besiedlungshinweis liefern anhand der darin befindlichen Keramikfragmente zwei vorbehaltlich hoch-/spätmittelalterlich bis frühneuzeitlich datierte Gruben (St. 15, St. 31). Zwei in etwa 30 Metern Entfernung dazu befindliche Pfostengruben (St. 21, St. 22) könnten aufgrund des ähnlichen Verfüllsedimentes (wie St. 15) und der vergleichbaren stratigraphischen Position (im Liegenden der kolluvialen Schichtablagerung St. 21) vorbehaltlich in die gleiche Zeit datieren. Die Pfostengruben könnten bspw. Teil eines Gebäudebefundes sein, der sich entweder unterhalb des Nettesheimer Weges weiter erstreckt oder von diesem nachhaltig gestört wird. Ein ebenfalls im Nordteil der Untersuchungsfläche gelegener Befundbereich mit einer grubenartigen Struktur und mehreren kleineren pfostengrubenartigen Befunden (St. 23, 24, 25, 26, 27) ist nicht eindeutig interpretierbar. Es könnte sich hierbei entweder um geologisch bzw. natürlich entstandene Strukturen handeln oder aber der Befundbereich könnte den geringmächtig erhaltenen Rest eines ehemals hier stehenden Pfostengebäudes markieren. Hinsichtlich der Datierung dieses Befundensembles lassen sich keine näheren Aussagen treffen. Die Befunde wurden erst nach dem Abtrag der flächig abgelagerten Kolluvialschicht (St. 11) erkannt. Die Verfüllsedimente der einzelnen Befunde sind vollkommen gleichartig, was eindeutig auf einen zeitlichen und funktionalen Befundzusammenhang hindeutet.

Als wichtiger stratigraphischer Leithorizont ist eine großflächig abgelagerte Kolluvialschicht anzuführen. Diese aufgrund von Erosions-/Akkumulationsprozessen entstandene Schichtablagerung ist aufgrund ihrer Überdeckung der hoch-/spätmittelalterlich bis frühneuzeitlich datierten Gruben (St. 15, St. 31) in jedem Fall frühestens in die Frühneuzeit zu datieren.

Stratigraphisch oberhalb der Kolluvialschicht fanden sich zwei parallel nebeneinander in Nordost- Südwest-Orientierung verlaufende Wegestrukturen (St. 7, St. 8). Im Planum und Profil zeichneten sich diese als unbefestigt zu bezeichnenden Wege in erster Linie durch eine Ansammlung von Rad- bzw. Karrenspuren abzeichneten, die unregelmäßig tief in das Kolluvialsediment eingeschnitten waren. Die Karrenspuren markieren den Verlauf von zwei aufgrund der parallelen Ausrichtung offenbar Bezug aufeinander nehmenden Wegen, die

wahrscheinlich mit einem in historischen Karten verzeichneten, von Nettesheim nach Rommerskirchen führenden Weg korrelierbar sind. Im Bereich der Fundstelle weist dieser Weg auf den historischen Karten einen schräg nach Südwest abbiegenden Verlauf auf. Ob diese Wegabbiegung in einem funktionalen Zusammenhang mit den hier befindlichen Entnahmegruben steht konnte nicht geklärt werden.

4. Erschließungskonzept

4.1 Äußere Anbindung

Mit dem Bebauungsplan RO 37 „Nettesheimer Weg Nord“ wird der letzte Abschnitt des Rahmenplangebietes „ROKI 2000“ abgeschlossen. Damit wird Erschließungstechnisch die wichtige Verbindungsspanne zwischen der Albrecht-Dürer-Allee und der Alfred-Nobel-Allee bzw. Paul-Ehrlich-Straße geschlossen.

Mit Realisierung der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE des Plangebietes, ist dann die - in der Rahmenplanung vorgesehene - HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE von „ROKI 2000“ komplett. 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 Nettesheimer Weg, der durch die alte Ortslage führt und im Bereich zwischen Venloer Straße (K 24) und Rosenweg eine Profildbreite von insgesamt ca. 6 m aufweist, ist mit der Herstellung der Albrecht-Dürer-Allee schon in seiner Funktion für den motorisierten Verkehr abgestuft worden.

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 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.

Fußwege begleiten die neue Hauptverbindungsstraße im Plangebiet und verknüpfen künftig den Siedlungsbereich mit Rad- und Fußwegen im Bereich der geplanten innerörtlichen Grünverbindung und innerhalb des Auenbereiches mit Anbindung an den Bahnhof (siehe hierzu das Entwicklungskonzept "Gillbachaue"³). Die Verknüpfungen zu Eckum sind durch die vorhandenen Anbindungen gegeben

4.2 Innere Erschließung

Der Nettesheimer Weg wird als Bindeglied zu den einzelnen Baugebieten und sozialen Einrichtungen aufgenommen. Er soll jenseits der heute bestehenden Bebauung im Wesentlichen weitergeführt werden und, zusammen mit beidseitig angelegten Grünflächen bzw. Baumpflanzungen, möglichst auch durch gestalterische Maßnahmen, auf die freie Landschaft hinweisen.

³ Gemeinde Rommerskirchen, Erftverband: Entwicklungskonzept "Gillbachaue", Febr. 02

Das Altenpflegeheim der Caritas wird seine Hauptzufahrt über einen Abzweig von der Haupteerschließungsstraße Albrecht-Dürer-Allee erhalten. Um Schleichverkehre zu vermeiden und um die Bewohner des Altenpflegeheimes nicht unnötig mit dem Lärm von Durchgangsverkehr zu belasten, wird eine Erschließung der geplanten Grundstücke von der Zufahrt und von der Elisabethstraße nicht erfolgen. Eine Anbindung des Baugebietes RO 24 „Nettesheimer Weg Süd“ ist geplant.

4.3 Ruhender Verkehr

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 freistehende Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser handelt, ist innerhalb der Baugrenzen sowie in 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 auf Grund der offen gelassenen Bauform nicht erforderlich. Parkmöglichkeiten für Besucher werden in ausreichender Zahl im öffentlichen Straßenraum hergestellt werden.

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 § 51 a des Landschaftsgesetzes 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.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Auf Grund der Mächtigkeit der für die Versickerung nicht geeigneten Bodenschichten ist weder eine dezentrale noch eine zentrale Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Das Niederschlagswasser kann jedoch örtlich in den Gillbach eingeleitet werden, der auch heute als natürlicher Vorfluter der Fläche dient. Wegen der durch die Bebauung erhöhten Abflussbeiwerte ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers vor der Einleitung erforderlich. Diese erfolgt außerhalb des Plangebiets in unmittelbarer Nähe des Gillbachs.

Das Schmutzwasser wird über das Kanalnetz des Erftverbandes der Kläranlage Anstel zugeführt.

5.2 Versorgungsleitungen

Die Leitungsnetze der Energieversorger sowie der Telekommunikationsanbieter müssen zur Versorgung des Plangebietes ergänzt werden. Für die Leitungstrassen stehen ausreichende Flächen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes zur Verfügung.

6. Standortkriterien

6.1 Artenschutz

Im Rahmen des B-Plans RO 37 „Nettesheimer Weg Nord“ ist die Ansiedlung von Bebauung auf einer Landwirtschaftlich genutzten Fläche vorgesehen. Um ein vorhabenbedingtes Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließen zu können, wurde das Büro *naturgutachten oliver tillmanns*, Grevenbroich beauftragt, eine Analyse des Lebensraumpotenzials für rechtlich relevante Arten vorzunehmen und die Betroffenheit dieser Arten einzuschätzen.

Der Vorhabensbereich ist weitestgehend gehölzfrei und wird zum Großteil aus einer Ackerfläche gebildet. Zudem liegen kleinere Pferdeweiden, Lagerfläche mit Schuppen und weiteren kleinen Bauten, ein Wohnhaus sowie eine Wiesenbrache im Vorhabensbereich. Einzelne Bäume stocken nur im westlichen Teil im Bereich der Weiden und Lagerfläche, die jungen Gehölze weisen aber keine Sonderstrukturen wie Horste oder Baumhöhlen auf. Strukturen, die für Amphibienarten von Relevanz sein könnten, sind hier selbst nicht ausgeprägt. Gebäudebrüter und Gebädefledermäuse finden nur im Wohnhaus im westlichen Vorhabensbereich potentielle Brutplätze bzw. Quartiere.

Unter den im Raum um Rommerskirchen vorkommenden Arten (Arten im MTB 4906 nach LANUV 2010a) treten im Wirkraum potenziell 6 Fledermausarten und 22 planungsrelevante Vogelarten auf. Ein Vorkommen des Feldhamsters und der Amphibienarten Kammolch und Kreuzkröte kann dagegen ausgeschlossen werden. Für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen dargestellt, um eine Beeinträchtigung oder Tötung von Eiern, Jungvögel oder Fledermäusen sowie erhebliche Störungen von Individuen zu verhindern. Neben der Beschränkung des Rodungs- und Rückbauzeitraums (1. Oktober bis 28. Februar) von Gehölzen oder – falls aus Gründen des Baufortschritts nicht anders möglich – alternativ der Durchführung einer ökologischen Baubegleitung ist vor allem die Beschränkung akustischer und optischer Emissionen von Bedeutung.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können für alle planungsrelevanten Arten artenschutzrechtliche Betroffenheiten ausgeschlossen werden, da sie auch im Vorhabensbereich selbst nur Nahrungsgäste oder Durchzügler sind oder zwar im Wohnhaus im westlichen Vorhabensbereich brüten könnten, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Wohnhaus aber nicht beeinträchtigt werden. Artspezifische funktionserhaltende Maßnahmen werden deshalb nicht notwendig.

Bei Durchführung der dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können für alle planungsrelevanten Arten artenschutzrechtliche Betroffenheiten ausgeschlossen werden. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG treten vorhabenbedingt nicht ein, weshalb der B-Plan RO 37 „Nettesheimer Weg“ aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig betrachtet werden muss.

Eine Durchführung weiterer detaillierter faunistischer Untersuchungen ist nicht notwendig.

7. Bilanzierung, Flächenbilanz und Kosten

7.1 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Die Bewertung des Arten- und Biotoppotentials erfolgt nach der Methode der LANDESREGIERUNG NRW 2008 zur „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“. 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.

Die heutige Biotopsituation (siehe Planungssituation) wird durch intensive ackerbauliche Nutzung, artenarme Fettweiden und gewerbliche Betriebsflächen geprägt. Etwa zwei Drittel des Plangebietes wird derzeit ackerbaulich genutzt.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5 x Sp6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
			20.402				
1	3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	13.430	2	1	2	26.860
2	1.4	Feldweg, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung	380	3	1	3	1.140
3	3.4	Intensivweide, artenarm	3.061	3	1	3	9.183
Hof-/ Betriebsfläche			3.362				
4 (50%)	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, etc.)	1.681	0	1	0	0
4 (50%)	4.3	Zier- und Nutzgarten, ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	1.681	2	1	2	3.362
Mischbaufläche mit GRZ 0,6			89				
5 (60%)	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, etc.)	53	0	1	0	0
5 (40%)	4.3	Zier- und Nutzgarten, ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	36	2	1	2	72
6, 7	7.4	Einzelbaum	80	5	1	5	400
Gesamtflächenwert A: (Summe Spalte 8)							41.017

Auf der Grundlage der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft ergibt sich für die Bestandssituation ein Biotopwert von 41.017 Punkten (s. Tab. A).

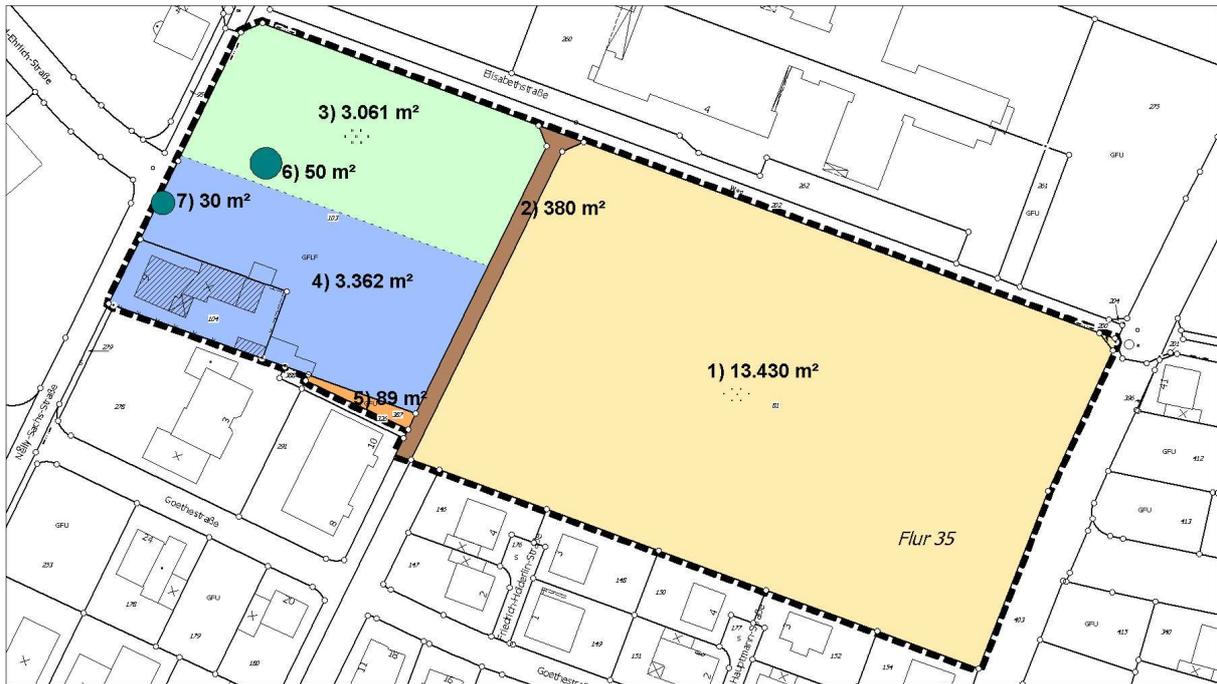


Abbildung 3: Plan Ausgangssituation

Nach Realisierung der Planung ergibt sich für den Planbereich ein Biotopwert von 20.536 Punkten (s. Tabelle B).

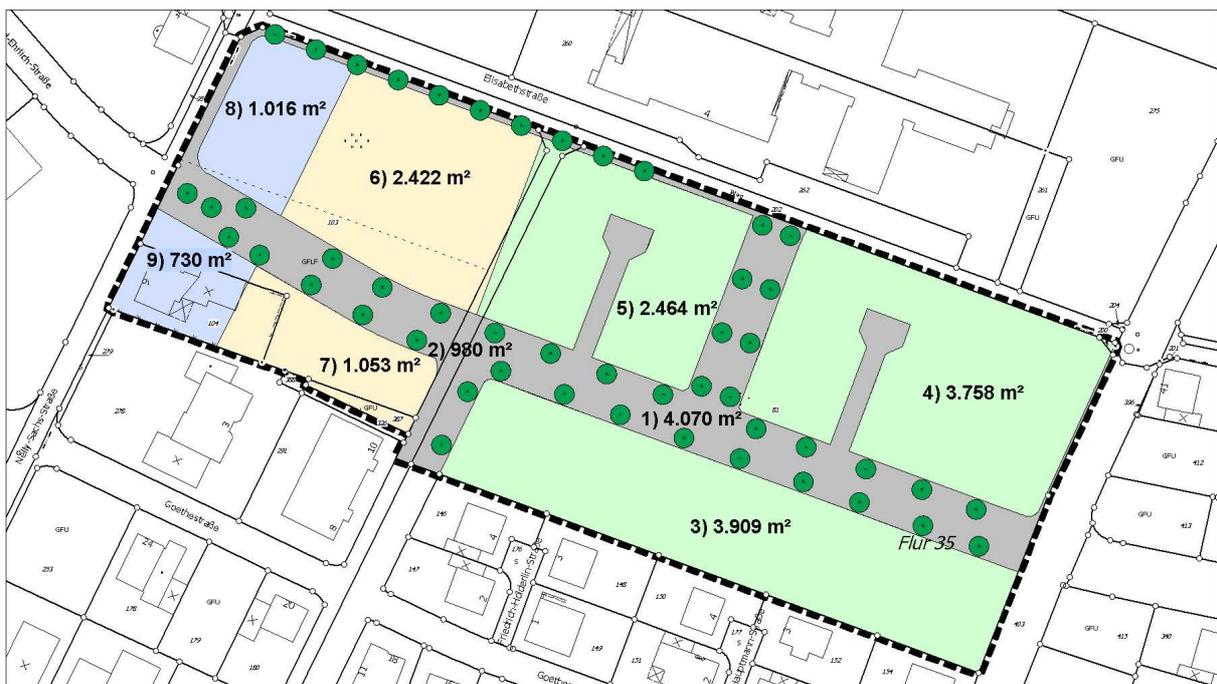


Abbildung 4: Flächen Planung

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr. (s. Plan Flächen Planung)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
			20.402				
Öffentl. Verkehrsfläche			5.050				
1	1.1	versiegelte Fläche (Straße)	4.070	0	1	0	0
2	7.4	Einzelbäume (53 Stück à 20 m²) mit lebensraumtypischen Baumarten >50%	980	5	1	5	4.900
Wohnbaufläche mit GRZ 0,4			10.131				
3, 4, 5 (40%)	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, etc.)	4.052	0	1	0	0
3, 4, 5 (60%)	4.3	Zier- und Nutzgarten, ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	6.079	2	1	2	12.157
Mischbaufläche mit GRZ 0,6			3.475				
6, 7 (60%)	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, etc.)	2.085	0	1	0	0
6, 7 (40%)	4.3	Zier- und Nutzgarten, ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	1.390	2	1	2	2.780
Gewerbebaufläche mit GRZ 0,8			1.746				
8, 9 (80%)	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, etc.)	1.397	0	1	0	0
8, 9 (80%)	4.3	Zier- und Nutzgarten, ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	349	2	1	2	689
Gesamtflächenwert B: (Summe Spalte 8)							20.536

In der Bilanz von Ausgangswert (41.017 Punkte) und Biotopwert nach Realisierung der Planung (20.536 Punkte) ergibt sich ein Kompensationsminus von 20.481 Punkten. Dieses wird zum Teil auf der Flächen NB 5 (Nettesheim, Gemarkung NB, Flur 3, Teil aus Flurstück 366, Obstbaumwiese) und FA 2 (Frixheim/Anstel, Gemarkung FA, Flur 18, Teil aus Flurstück 27, Gehölzaufforstung) aus dem Ausgleichspool der Gemeinde ausgeglichen.

7.2 Nutzungs- und Flächenbilanz

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

Plangebiet gesamt	20.402 m²	100,00 %
Wohnbauflächen	10.131 m ²	49,7 %
Mischbauflächen	3.475 m ²	17,0 %
Gewerbeflächen	1.746 m ²	8,6 %
Verkehrsflächen	5.050 m ²	24,8 %

7.3 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Die Grundstücke im Plangebiet werden über den Grundstücksfonds der Gemeinde Rommerskirchen erworben und nach Abzug der öffentlichen Flächen in Baugrundstücke aufgeteilt und veräußert.

Sämtliche mit der städtebaulichen Maßnahme verbundene 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.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a S. 2 in Verbindung mit § 2 (4) BauGB festgehalten und bewertet worden.

8.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Nettesheimer Weg Nord" soll innerhalb des Plangebietes Baurecht für ca. 24 Wohnbaugrundstücke, 4 Mischbaugrundstücke und 2 Gewerbegrundstücke geschaffen werden. Der Bebauungsplan umfasst den Lückenschluss zwischen dem Gewerbepark und dem Baugebiet „Eckumer Kirchpfad“ innerhalb der in der Rahmenplanung „ROKI 2000“ dargestellten Siedlungsflächen, welche aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen entwickelt sind. Er ist Bindeglied zwischen den Bebauungsplänen RO 19 „Gewerbepark I“, 24 „Nettesheimer Weg Süd“, RO 26 „Altenpflegeheim“ und RO 32 „Eckumer Kirchpfad II“.

8.3 Merkmale des Vorhabens

8.3.1 Größe und Art des Vorhabens

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes umfasst ca. 2,0 ha. Davon sind 1,0 ha Wohnbauflächen, 0,35 ha für Mischbauflächen, 0,17 ha für Gewerbeflächen und 0,5 ha für Verkehrsflächen vorgesehen. Durch die geplanten Nutzungen werden Acker-, bzw. Wiesenflächen in Anspruch genommen. Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes vorgenommen.

8.3.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Die Überplanung betrifft ausschließlich Acker- und Wiesenflächen zwischen den schon bestehenden Baugebieten am Nettesheimer Weg in Rommerskirchen. Die Wohnbauflächen werden maximal zu ca. 40 %, die Mischbauflächen zu maximal 60% und die Gewerbeflächen zu maximal 80 % versiegelt. Die Bebauung wird in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser - wobei evtl. auch kleinere Hausgruppen entstehen können - gestaltet sein. Entlang der Erschließungsstraßen ist die Anpflanzung von hochstämmigen Straßenbäumen vorgesehen.

Generell ist die Möglichkeit einer Niederschlagswasserversickerung im Gemeindegebiet Rommerskirchen sehr selten. Auch bei den umliegenden Baugebieten war dies nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird daher im Trennsystem entwässert und über das Regenrückhaltebecken an der Gillbachau dem Gillbach zugeführt.

8.3.3 Abfallerzeugung

Die im Dorfgebiet anfallenden Abfälle werden ordnungsgemäß gesammelt und durch die kommunale Abfallentsorgung einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Wiederverwertung zugeführt.

8.3.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

Die neuen Ansiedlungen werden voraussichtlich auch zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung auf den Straßen „Albrecht-Dürer-Allee“, Alfred-Nobel-Allee bzw. Paul-Ehrlich-Straße und „Schillerstraße“ führen. Die Verkehrszunahme wird aber bei ca. 29 geplanten Baugrundstücken gering ausfallen.

8.4 Standort des Vorhabens

8.4.1 Nutzung des Gebietes (Nutzungskriterien)

Die zukünftigen Bauflächen werden derzeit ackerbaulich und als Wiese genutzt. Der FNP stellt diese Fläche gegliedert als Wohnbaufläche, Mischbaufläche und eingeschränktes Gewerbegebiet dar.

Das Plangebiet wird nördlich durch die „Elisabethstraße“ und südlich durch das bestehende Baugebiet RO 24 „Nettesheimer Weg Süd“ begrenzt. Westlich an das Plangebiet schließt sich die „Nelly-Sachs-Straße“ und östlich grenzt der „Nettesheimer Weg“ an. Die im Westen des Plangebiets liegende Bebauung genießt Bestandsschutz.

8.4.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft (Qualitätskriterien)

Das Plangebiet ist bisher weitgehend unversiegelt, so dass das Niederschlagswasser versickern kann und zur Grundwasserneubildung beiträgt.

Die Fläche bietet sich in Mitten von bestehender Bebauung für eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung an. Mit der geplanten Ortsrandeingrünung im Bereich der Maßnahmenflächen wird der Wert für das Landschaftsbild gesteigert.

8.4.3 Belastbarkeit der Schutzgüter (Schutzkriterien)

- **FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete**

Nicht vorhanden.

- **Naturschutzgebiete gem. § 13 BNatG**

Nicht vorhanden.

- **Nationalparke gem. § 14 BNatG**

Nicht vorhanden.

- **Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete**

Nicht vorhanden.

- **Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 20c BNatG u. § 62 LGNW**

Nicht vorhanden.

- **Wasserschutzgebiete gem. § 19 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 32 WHG**

Nicht vorhanden.

- **Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind**

Nicht vorhanden.

- **Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 u. 5 ROG**

Nicht vorhanden.

- **In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Boddendenkmale (oder archäologisch bedeutende Landschaften)**

Im östlichen Teil des Planungsgebietes wurde vermutet, dass sich das im benachbarten Baugebiet „Eckumer Kirchpfad II“ gefundene merowingerzeitliche Gräberfeld, auf dieser Seite des Nettzheimer Weges fortführen könnte. Aus diesem Grund wurde die Firma Ibeling, Köln mit einer Sachverhaltsermittlung beauftragt.

Nach Durchführung dieser Sachverhaltsermittlung ist davon auszugehen, dass ein Ausdehnung des Gräberfeldes über den Nettzheimer Weg nicht erfolgt. Bei den Suchschnitten wurde lediglich eine mittelalterliche Grube nachgewiesen. Des Weiteren sind im Zuge der Sachverhaltsermittlung weitere Bodeneingriffe unterschiedlicher Zeitstellungen angetroffen und erfasst worden. Diese belaufen sich im wesentlichen auf vorgeschichtliche Schwarzerdererelikte, die auf eine landwirtschaftliche Nutzung des Areals, vermutlich zu neolithischer Zeit hindeuten.

Auf eine spätere Besiedelung des Gebietes weisen Keramikfragmente aus zwei vorbehaltlich hoch-/spätmittelalterlich bis frühneuzeitlich datierte Gruben hin. Weiterhin wurden in einiger Entfernung dazu Pfostengruben angetroffen, die aufgrund des ähnlichen Verfüllsedimentes und der vergleichbaren stratigraphischen Position vorbehaltlich in die gleiche Zeit datiert werden können.

Als wichtiger stratigraphischer Leithorizont ist eine großflächig abgelagerte Kolluvialschicht anzuführen. Diese aufgrund von Erosions-/Akkumulationsprozessen entstandene Schichtablagerung ist aufgrund ihrer Überdeckung der hoch-/spätmittelalterlich bis frühneuzeitlich datierten Gruben in jedem Fall frühestens in die Frühneuzeit zu datieren.

Da letztendlich allerdings nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich vereinzelte Bestattungen, möglicherweise zugehörige Siedlungsbefunde oder auch weitere mittelalterliche Befunde im Plangebiet erhalten haben, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass der jeweilige Beginn von Erdarbeiten im Zuge zukünftiger Baumaß-

nahmen der Außenstelle Overath des Amtes für Bodendenkmalpflege, mindestens vier Wochen vorher angezeigt werden muss.

8.5 Merkmale der möglichen Auswirkungen

8.5.1 Ausmaß der Auswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens beschränken sich im Wesentlichen auf die Fläche selbst sowie auf die nächste Umgebung. Die geplante Arrondierung führt zur Versiegelung eines Teils der bisher unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen. Geplant sind ca. 1,0 ha Wohnbauflächen, 0,35 ha für Mischbauflächen, 0,17 ha für Gewerbeflächen und 0,5 ha für Verkehrsflächen. Geht man von einem Versiegelungsgrad von 40 %, 60 % bzw. 80 % für die verschiedenen Gebiete aus, dann werden insgesamt ca. 1,16 ha Fläche versiegelt.

Es ist zu erwarten, dass die von der Nutzung ausgehenden verkehrsbedingten Immissionen für die umgebenden Nutzungen unterhalb der Immissionsgrenzwerte bleiben werden.

8.5.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Nicht vorhanden.

8.5.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Die Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach den naturschutz- und landschaftsrechtlichen Erfordernissen auszugleichen ist.

Die beschriebenen Auswirkungen treten ein, wenn die Planungen umgesetzt werden.

8.5.4 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die beschriebenen Umweltauswirkungen durch die Versiegelung der Fläche wirken langfristig und treten permanent auf.

Die verkehrlich bedingten Lärmimmissionen werden sich im Wesentlichen auf den Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) der Werktage beschränken. Da Lärmimmissionen ausschließlich unmittelbar wirken, stellen sie keine irreversiblen Auswirkungen dar. Sie treten nur so lange auf, so lange die Verkehrsbelastung vorhanden ist.

8.6 Fazit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Grundlage der Prüfung waren die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

Durch die Planung ergeben sich Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die durch die Bebauung der Grundstücke zusätzlich zur jetzigen Situation auftretenden Belastungen durch Verkehrslärm und Emissionen aus Gebäudeheizungen sind nicht erheblich.

Die beplanten Baugrundstücke bieten geringe Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere, so dass dort nicht mit einem Vorkommen seltener oder geschützter Arten gerechnet werden muss. Die vorhandenen Biotopstrukturen der Ackerfläche werden durch die Bebauung beseitigt, an ihre Stelle tritt auf den Freiflächen die Anlage eines Hausgartens.

Durch die Errichtung der Gebäude und der Nebenanlagen gehen Bodenfunktionen verloren. Aufgrund der angestrebten Baustruktur ist bestimmt, dass sich eine mögliche Versiegelung der Flächen in etwa auf 1,16 ha Grundstücksfläche erstrecken kann.

Für den Wasserhaushalt haben die Grundstücke keine besondere Bedeutung. Durch die Bebauung ist nicht mit Schadstoffeinträgen in Grund- und Oberflächengewässer zu rechnen. Die Versickerungsfläche wird durch die Bebauung verringert. Die Neuanlage versiegelter Flächen führt zur Entstehung lokalklimatischer Belastungszonen, da die Wärmespeicherung erhöht und die Kaltluftproduktion unterbunden wird.

Rommerskirchen, den
Im Auftrag

Carsten Friedrich
(Leiter Amt für Grundstücksmanagement)

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

Rommerskirchen, den

Albert Glöckner
(Der Bürgermeister)