

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Bebauungsplan RO 42
"Betreutes Wohnen "

Begründung

Stand: Juni 2012

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Planungsvorgaben | 1 |
| 1.1 | Anlass und Ziel der Planung | 1 |
| 1.2 | Lage und Abgrenzung | 1 |
| 1.3 | Planungsvorgaben..... | 1 |
| 2 | Städtebauliches Konzept | 3 |
| 2.1 | Bauliche Nutzung | 3 |
| 2.2 | Überbaubare Fläche und Bauweise..... | 3 |
| 2.3 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen..... | 4 |
| 3 | Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 5 |
| 3.1 | Lärmschutz..... | 5 |
| 3.2 | Altablagerungen und Altlasten | 5 |
| 3.3 | Kampfmittel | 5 |
| 3.4 | Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter | 5 |
| 3.5 | Artenschutz | 6 |
| 3.6 | Bodenschutz..... | 6 |
| 4 | Erschließungskonzept | 7 |
| 4.1 | Äußere/ Innere Erschließung | 7 |
| 4.2 | Ruhender Verkehr | 7 |
| 5 | Ver- und Entsorgung | 8 |
| 5.1 | Abwasser- und Regenwasserbeseitigung | 8 |
| 5.2 | Versorgungsleitungen..... | 8 |
| 6 | Kosten, Bodenordnung und Realisierung | 9 |

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Rommerskirchen plant, einem privaten Betreiber die Möglichkeit zu eröffnen, in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Altenpflegeheim der Caritas eine Anlage für „betreutes Wohnen“ zu errichten. Hieraus können sich sinnvolle Synergieeffekte für beide Einrichtungen ergeben, die den Anwohnern direkt zugute kommen.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in Verbindung mit der Nutzungsbeschränkung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB (Beschränkung auf eine eingrenzte Personengruppe, hier: „betreutes Wohnen“) garantiert, dass der Grundgedanke des Bebauungsplanes RO 26, der für den gesamten Geltungsbereich „Fläche für den Gemeinbedarf“ festsetzt, trotz der Überplanung einer Teilfläche gewahrt wird.

Es ist beabsichtigt, ca. 27 Wohnungen bzw. Apartments in einer zweigeschossigen Bauweise zu errichten. Die Gebäude der vorgesehenen Art und Nutzung vermitteln unter städtebaulichen Gesichtspunkten zwischen der dreigeschossigen, geradlinigen Gebäudeform der Schule und der bestehenden und der noch zu erwartenden kleinteiligen Bebauung südlich bzw. östlich des entstehenden Wohngebietes.

Durch die räumlich – funktionale Verbindung zum Altenpflegeheim und der fußläufigen Nähe zur Dorfmitte mit der vorhandenen sozialen Infrastruktur wie Kirche, Hallenbad, Einkaufsmöglichkeiten und Gaststätten ist das Plangebiet bestens für eine solche Nutzung geeignet.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche der Innenentwicklung handelt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB möglich.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Rommerskirchen. Es umfasst die Grundstücke Gemarkung Rommerskirchen, Flur 10, Flurstücke 204, 261 und 275 sowie Teile von 222, 245, 247, 260 und 273. Hierbei handelt es sich zum Teil um noch nicht überplante Straßenflächen aber auch um Teilflächen der Bebauungspläne RO 14 „Schul- und Sportzentrum“, RO 26 „Altenpflegeheim“ und eine minimale Fläche des Bebauungsplanes RO 32 „Eckumer Kirchpfad II“. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne werden im Bereich der jeweiligen Überlagerungen mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes RO 42 „Betreutes Wohnen“ aufgehoben.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Elisabethstraße begrenzt. Im Osten grenzt es an den Nettetheimer Weg. Im Norden wird das Plangebiet durch die Schule und im Westen durch die Bebauung des Altenpflegeheims begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.460 m².

1.3 Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Auf dieser Grundlage wird auf den Umweltbericht und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen wird die Fläche als „Fläche für Gemeinbedarf“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung im Zuge der Berichtigung angepasst. Der Bereich wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Bauliche Nutzung

Die Gemeinde Rommerskirchen plant, das bereits im Bebauungsplan RO 26 „Altenpflegeheim“ angedachte betreute Wohnen zu realisieren. Da der Investor allerdings als Privatunternehmen rein private Interessen vertritt, kann er nicht auf einer „Fläche für Gemeinbedarf“ dieses Projekt verwirklichen. Daher wird der östliche Bereich des Bebauungsplanes RO 26 von „Fläche für Gemeinbedarf“ nun als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Um gleichzeitig den Grundgedanken des Konzeptes beizubehalten, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 die Nutzung derart eingeschränkt, dass hier nur Wohnungen für betreutes Wohnen zulässig sind. Hierdurch werden positive Synergieeffekte sowohl für das bereits bestehende Altenpflegeheim als auch für das geplante betreute Wohnen erwartet. Hinzu kommt, dass der Bedarf an betreuten Wohnformen aufgrund des demographischen Wandels stetig steigt und die Gemeinde den Bürgern ein entsprechendes Angebot ermöglichen sollte.

Diese durch die räumlich- funktionale Nähe bedingten positiven Effekte stellen besondere städtebauliche Gründe dar, die eine Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung allgemein festgelegten Grundflächenzahl ausnahmsweise rechtfertigt. Die Grundflächenzahl wird für dieses spezielle Plangebiet von 0,4 auf 0,5 erhöht.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Es werden weder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und den Verkehr erwartet noch stehen sonstige öffentliche Belange der Planung gegenüber.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Übrigen an den benachbarten Grundstücken und fügt sich somit vermittelnd in die gebaute Umgebung ein. Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der Festsetzung der Grundflächenzahl durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlage bestimmt.

Erfahrungsgemäß kann durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung in Baugebieten im Hinblick auf eine städtebauliche Harmonisierung nicht hinreichend gesteuert werden. Obwohl eine einheitliche Geschossigkeit festgesetzt ist, können durch Kellergeschosse, die über das Erdreich hinausgebaut werden und durch die jeweiligen Drempelausbildungen 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 von 6,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf den für das Baufenster festgesetzten Höhenreferenzpunkt.

Zusammen mit einer Dachneigung von 20° bis 45° ermöglichen diese Festsetzungen eine städtebaulich ansprechende Ergänzung der bereits vorhandenen angrenzenden Bebauung.

2.2 Überbaubare Fläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig gefasst, damit dem Investor mit seinen spezifischen Bedürfnissen zur Konzeption der baulichen Anlage auf dem Grundstück Rechnung getragen werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ von 0,5 festgesetzt. Geplant ist eine zweigeschossige Bebauung. Die Bauweise wird nicht vorbe-

stimmt. Je nach erforderlichem Gebäudegrundriss soll hier sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise ermöglicht werden.

2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Diese baugestalterischen Festsetzungen beinhalten vornehmlich Gestaltungsregelungen für die Dachlandschaft als wichtiges städtebauliches Gestaltungselement. Im Hinblick auf Dachform und Dachneigung wird das geneigte Dach generell für das Wohngebiet festgesetzt, wobei die Bandbreite der Dachneigungen den Grundstückseigentümern einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum lässt.

Bei Einfriedungen wird bestimmt, dass diese entlang der Grundstücksgrenzen nur als geschnittene Hecken und in Kombination mit Maschendraht- oder Stabgitterzaun bis max. 1,2 m angelegt werden dürfen. Damit wird eine störende Ortsbildbeeinträchtigung des Straßenraumes vermieden.

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

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

Hierzu wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan RO 26 „Altenpfle-geheim“ eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Lärmbelastung des Planungs-gebietes durch die Kramer Schalltechnik GmbH erstellt. Demnach ist im jetzigen Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet zulässig.

3.2 Altablagerungen und Altlasten

Das Plangebiet ist nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Rommerskirchen frei von Altab-lagerungen und Altlasten.

3.3 Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder ergab keinen Hinweis auf das Vorhandensein von Kampfmit-teln. Da jedoch keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht gewährt werden kann, sind aus diesem Grund Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel ge-funden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Es wird empfohlen, vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahl-gründung) Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sollte ei-ne Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durchgeführt wer-den. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht zu erledigen. Sie sind sofort einzustellen, so-bald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden, wird darum gebeten, dem Kampfmittelbeseitigungsdienst einen Bohrplan zur Verfü-gung zu stellen.

3.4 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Zuge der Aufstellung eines direkt südlich angrenzenden Bebauungsplangebietes wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt, durch die geklärt wurde, dass sich das östlich des Nettzheimer Weges gelegene fränkische Gräberfeld nach Westen hin nicht fortsetzt. Im Zuge dieser Untersuchungen wurde lediglich eine mittelalterliche Grube nach-gewiesen. Es ergaben sich keine Hinweise, die auf eine Befundausdehnung in nördliche Richtung, d.h. in das Plangebiet des Bebauungsplanes RO 42 hinein, schließen lassen wür-den.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodendenkmalpflege wurde daher bereits in den Bebauungsplan RO 26 ein Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Bodendenk-mälern aufgenommen, und dass zu Beginn der Erdarbeiten im Plangebiet rechtzeitig (etwa vier Wochen vorher) die Außenstelle Overath des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu beteiligen ist.

3.5 Artenschutz

Um ein vorhabenbedingtes Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, wurde das Büro naturgutachten oliver tillmanns, Grevenbroich beauftragt, eine Analyse des Lebensraumpotenzials des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für rechtlich relevante Arten vorzunehmen und die Betroffenheit dieser Arten einzuschätzen.

Der Vorhabensbereich ist weitestgehend gehölzfrei. Strukturen, die für Amphibienarten von Relevanz sein könnten, sind hier selbst nicht ausgeprägt. 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 Kammmolch 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 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. Artspezifische funktionserhaltende Maßnahmen werden deshalb nicht notwendig.

3.6 Bodenschutz

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

4 Erschließungskonzept

4.1 Äußere/ Innere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über den Nettetheimer Weg. Hierüber wird das Gebiet auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über Bushaltestellen, die heute an der Venloer Straße in erreichbarer Entfernung vorhanden sind. 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 Dormagen.

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, so dass die Orientierung der Siedlungsflächen an den Achsen des Schienenverkehrs gegeben ist und eine verstärkte Inanspruchnahme des ÖPNV unterstützt wird.

Fußwege begleiten das vorhandene Erschließungskonzept. Die Verknüpfungen zu Eckum sind durch die vorhandenen Anbindungen gegeben.

4.2 Ruhender Verkehr

Die nach der Bauordnung notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Dies kann innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den hierfür festgesetzten Flächen erfolgen.

Die Erschließung der Stellplätze erfolgt über eine private Grundstückszufahrt, die über den Nettetheimer Weg angeschlossen ist und gleichzeitig als Feuerwehrumfahrt sowohl für das Neubauvorhaben als auch für das bestehende Altenpflegeheim dient.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Im Plangebiet des Bebauungsplanes RO 26 führt ein Regenwassersammler entlang des Wirtschaftsweges vom Nettetheimer Weg zur Gillbachaue. Hier werden anfallende Regenwässer gedrosselt eingeleitet. Die hierfür erforderliche Regenrückhaltung erfolgt auf dem Grundstück des Altenpflegeheimes. Sie ist auch für das hier betroffene Plangrundstück ausreichend dimensioniert. Schmutzwasser wird in das Mischkanalsystem im Nettetheimer Weg eingeleitet.

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

5.2 Versorgungsleitungen

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

6 Kosten, Bodenordnung und Realisierung

Die zum Bau des betreuten Wohnens benötigten Grundstücksflächen befinden sich derzeit noch im Besitz des Betreibers des Altenpflegeheims bzw. in kleinen Teilen der Gemeinde. Die Flächen werden im Laufe des Verfahrens

Die Kosten für die Planung des Plangebietes werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Erschließungskosten werden entsprechend des Beitragsrechtes abgerechnet.

Rommerskirchen, den
I.A.

.....

(Friedrich)
Planungsamtsleiter

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

Rommerskirchen, den

(Der Bürgermeister)