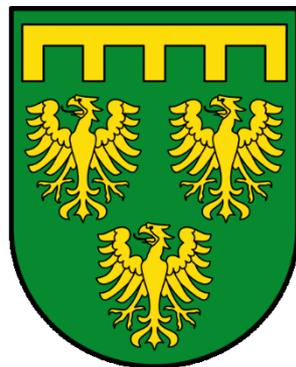


# Gemeinde Rommerskirchen



Bebauungsplan in Rommerskirchen-Sinsteden

## **RO 35 „Maternusstraße II“, 2. Änderung**

**Begründung**  
(Entwurf)

Stand: Juni 2024

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Verfahren	5
1.3	Lage und Abgrenzung	6
<b>2</b>	<b>Änderung des Bebauungsplans</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Hochwasserschutz</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Kosten, Finanzierung, Verwirklichung</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>18</b>

# 1 Planungsvorgaben

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes RO 35 „Maternusstraße II“, 2. Änderung sollen innerhalb der bestehenden Siedlung weitere Wohneinheiten geschaffen werden. Die Grundlage für die 2. Änderung bildet der Bebauungsplan RO 35 „Maternusstraße II“, der am 18.02.2009 gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten ist.

Anhand dieser städtebaulichen Maßnahme beabsichtigt die Gemeinde Rommerskirchen, dem anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken gerecht zu werden. Die Planung ist damit Teil der kommunalen Baulandpolitik, die die Deckung des sich aus den einzelnen Ortslagen entwickelnden Eigenbedarfs an Bauland zum Ziel hat. Die Entwicklung erfolgt dabei unter Nutzung der im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenpotentiale und der sinnvollen Abrundung der Ortslage und Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Mit der Ausweisung von Grundstücken für Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften innerhalb der Nachverdichtungsfläche werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Die Bebauungsplanänderung zielt auf eine maßvolle Nachverdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab. Die Nachverdichtungsfläche bzw. Baulücke innerhalb des Bebauungsplans stellte bis jetzt keinen hohen Erholungswert für die Anwohner der Ortschaft dar. Die vorherige Nutzung beschränkte sich auf eine Scheunenanlage mit Pferdewiese. Nach dem Abriss der baufälligen Substanz soll auf der Brachfläche ein Vorhaben entstehen, das sich städtebaulich in die Umgebung einfügt.

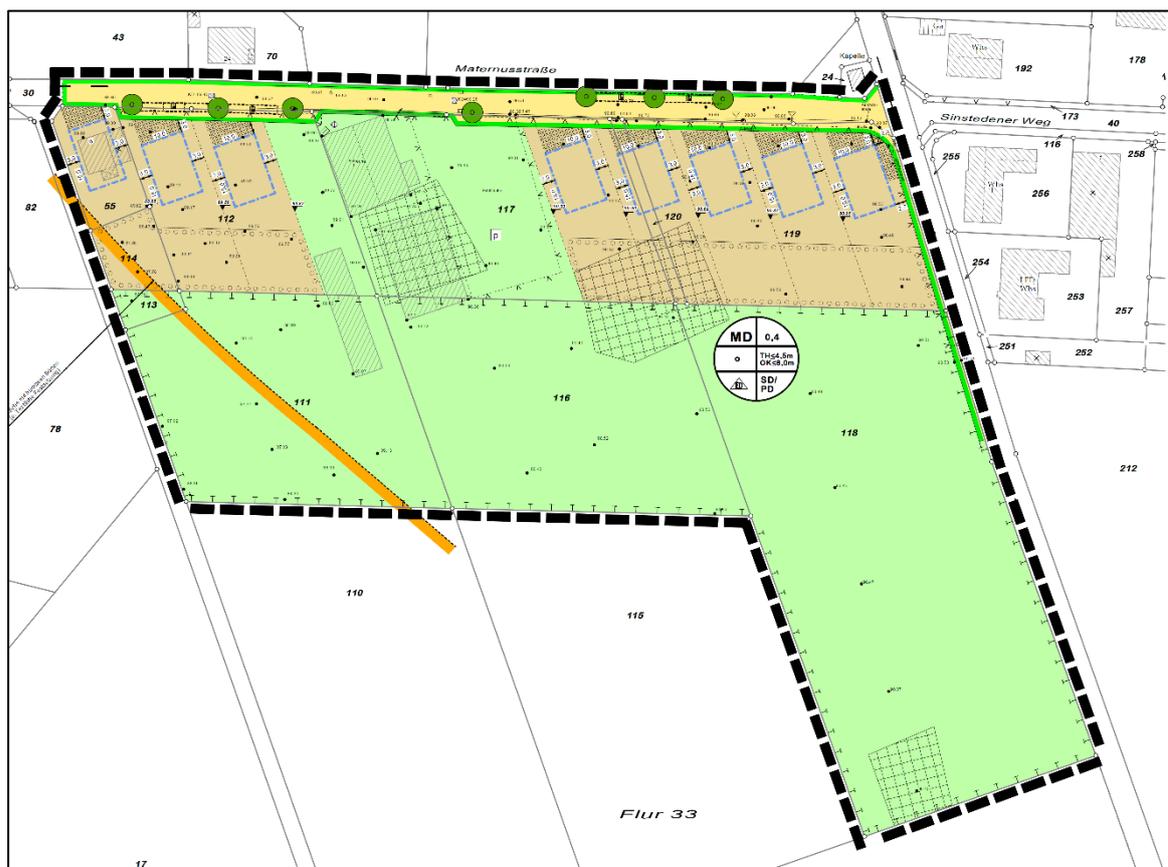


Abbildung 1\_ Ausschnitt aus dem bisherigen Bebauungsplan RO 35 „Maternusstraße II“

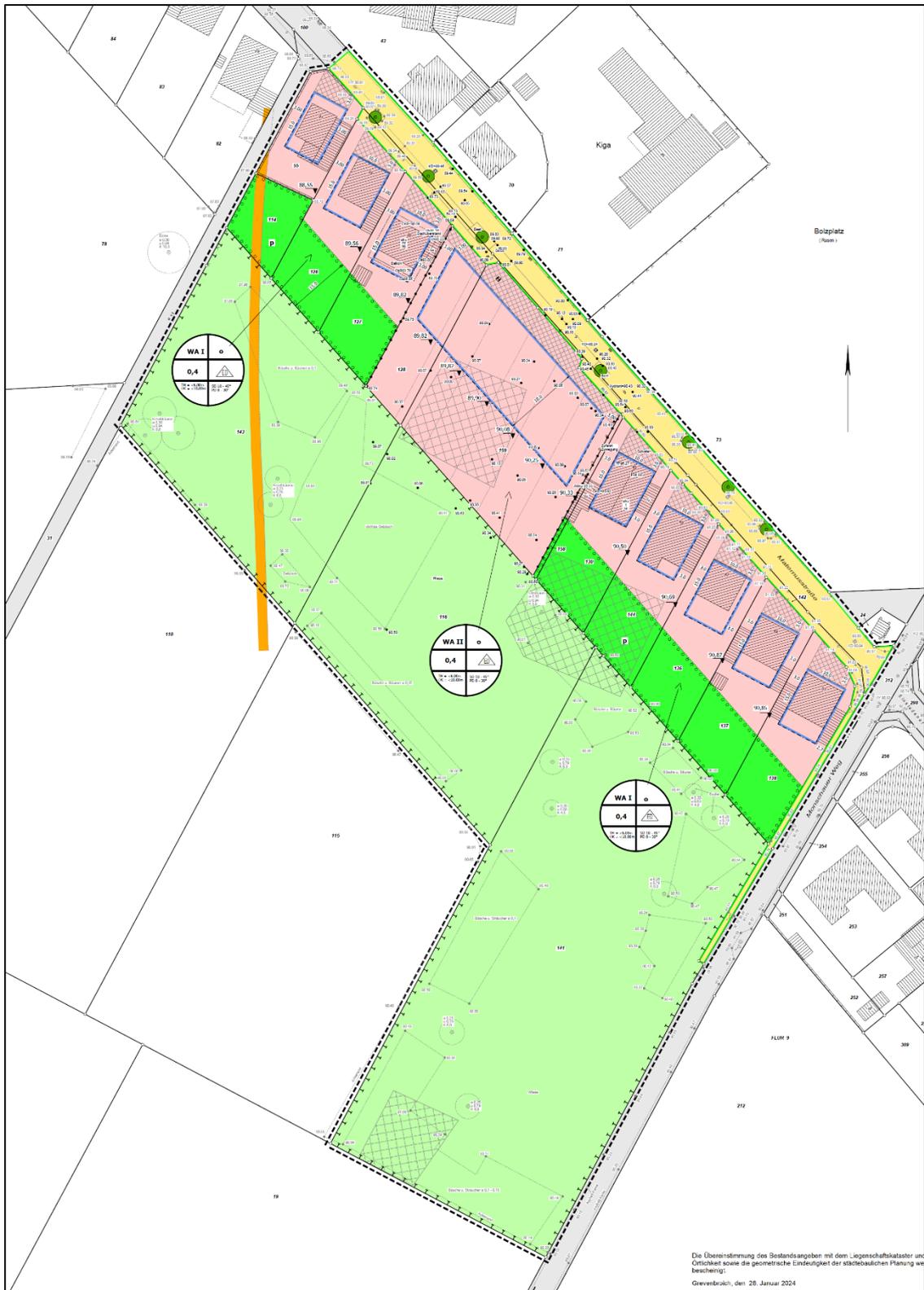


Abbildung 2 \_ Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf RO 35 „Maternustraße II“, 2. Änderung

## **1.2 Verfahren**

Die Grundzüge der Planung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Bei diesem Verfahren wird auf den Umweltbericht verzichtet. Die Ausgleichsbilanzierung für die Nachverdichtung der Brachfläche erfolgt innerhalb der Grenzen der Gemeinde Rommerskirchen.

### 1.3 Lage und Abgrenzung

Die Bebauungsplanänderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans RO 35 „Maternusstraße II“ im Ortsteil Sinsteden. Das Areal der Änderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Rommerskirchen, Flur 33, Flurstücke 55, 114, 116, 126, 127, 128, 130, 136, 137, 138, 141, 142, 143, 144, 158 und 159 und hat eine Größe von insgesamt ca. 23.703 qm.

Die Erschließung des Areals der Bebauungsplanänderung ist über die Maternusstraße gesichert. Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz ermöglicht die B 59, an die der Ortsteil Sinsteden direkt angrenzt.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist im Südosten und im Nordwesten geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern, die sich entlang der Maternusstraße anreihen. Im Norden schließt das Plangebiet an Mischbauland, an einen Kindergarten und eine Grünfläche an. Die Grünfläche wurde zuletzt einmal im Jahr als Festwiese genutzt. Im Süden befinden sich Grünflächen, die als Naherholungs- und Ausgleichsflächen dienen und an die sich weiter nach Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen.



Abbildung 3\_ Geltungsbereich des Plangebietes RO 35 „Maternusstraße II“, 2. Änderung

## 2 Änderung des Bebauungsplans

An den Inhalten des bestehenden Bebauungsplans RO 35 „Maternusstraße II“ sollen geringfügige Anpassungen vorgenommen werden, sodass die Grundsätze der Planung durch die vorliegende Änderung nicht berührt werden.

Mit der Änderung der Art baulichen Nutzung im Bebauungsplan RO 35 „Maternusstraße II“ von Dorfgebiet (MD) zu Allgemeinem Wohngebiet (WA) wird die Innenentwicklung zugunsten der Wohnnutzung gelenkt. Diese Änderung ist städtebaulich sinnvoll, da die Nachfrage nach Wohnraum besteht und die Bestandsbebauung innerhalb des Bebauungsplans das Wohnen als ausschließliche Nutzung beinhaltet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung auf eine maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) von 10,00 m festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe (TH) im gesamten Geltungsbereich soll maximal 6,50 m betragen. Diese Änderung ermöglicht eine bessere Ausnutzung der überbaubaren Flächen und verhindert eine höhere Versiegelung der Flächen durch weitere Anbauten.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit ist grundsätzlich die Möglichkeit gegeben, freistehende Gebäude zu errichten. Bei einer entsprechenden Verfügung über die jeweils betroffenen Nachbargrundstücke können ein- oder zweiseitig angebaute Gebäude errichtet werden.

Die Ausweisung eines gemeinsamen, grundstücksübergreifenden Baufensters innerhalb der vorhandenen Baulücke ermöglicht bei Bedarf eine variable Nutzung der Grundstücke durch Doppelhaushälften oder freistehende Einfamilienhäuser und bewahrt die vorhandene Kleinsiedlungsstruktur der unmittelbaren Umgebung.

Das Aufstellen von unter- und oberirdischen Nebenanlagen mit einem Bauvolumen von insgesamt maximal 60 m<sup>3</sup> ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen von der Regelung sind die festgesetzten Flächen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)“. Die Beschränkung des Volumens der Nebenanlagen dient der Prävention einer großflächigen Versiegelung der Gärten.

Eine weitere Änderung betrifft die Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Um einen Eingriff in Natur und Landschaft sowie eine weitflächige Versiegelung zu kompensieren, wurden bei der Aufstellung der Bebauungsplans RO 35 „Maternusstraße II“ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Die Kompensation erfolgte in Form von Wald- und Gehölzflächen im südlichen Bereich des Bebauungsplans RO 35 „Maternusstraße II“. Des Weiteren wurde ein Teil der Ausgleichsfläche in den rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke als ein 15,00 m breiter privater Pflanzstreifen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglichte die Anlage größerer Privatgärten, bestimmte jedoch die Gestaltung zugunsten dauerhaft bestehender Obstgärten und extensiver Grünwiesen im privaten Bereich. Diese Maßnahme wird auf den bereits bestehenden privaten Grundstücken im Bereich des WA 1 in der vorliegenden Bebauungsplanänderung fortgeführt. Der Bereich WA 2 wird von dieser Festsetzung ausgenommen. Für die Neuplanung im Bereich WA 2 wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets für die Kompensation festgelegt.

Bei Einfriedungen entlang der vorderen Grundstücksgrenze wird bestimmt, dass diese nur als geschnittene Hecke mit einer Höhe von maximal 1,00 m angelegt werden dürfen. Dies bewahrt den einheitlichen, dörflichen Charakter der Siedlung.

Einfriedungen an den seitlichen Grenzen benachbarter Grundstücke sind aus Zaunelementen mit einer maximalen Höhe von 1,80 m und als Hecke mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zu errichten. Der Anteil nicht blickdichter Elemente muss mindestens 75 % der Einfriedung pro Grundstücksseite betragen. Diese Regelung erlaubt eine optimale Nutzung des hinteren Bereichs der Grundstücke für private Zwecke. Die Begrenzung der Höhe verhindert die Entstehung von dicht geschlossenen, dunklen Gärten.

### Artenschutz

Die *Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe I* (Dipl.-Ing. Guido Beuster, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Erkelenz, 09.11.2023) hat gezeigt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Vorkommen von Fledermäusen grundsätzlich möglich sind. Es wird empfohlen, den Verlust des Quartierpotenzials bedingt durch Fällung der Bäume innerhalb der Baulücke durch vorsorgliches Anbringen von Fledermauskästen im Bereich der Sukzessionsflächen zu kompensieren. Der Sukzessionsbereich liegt im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs und ist als Lebensraum dauerhaft zu erhalten. Somit können verbotstatbeständige Lebensraumverluste ausgeschlossen werden. Nach der Rodung der brachliegenden Fläche an der Maternusstraße werden entsprechend der Empfehlung des Artenschutzgutachtens die Fledermauskästen an den für die Tiere geeigneten Bäumen innerhalb der Kompensationsflächen angebracht.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets sind Vorkommen von Vogelarten, wie z.B. Baumpieper, Bluthänfling, Feldsperling, Kuckuck usw., möglich. Eingriffe in das Gehölz können zu direkten Gefährdungen der Vogelindividuen führen. Um diese Risiken zu vermeiden, wird die Einhaltung zeitlicher Vorgaben für die Durchführung von Fällungs- bzw. Rodungsarbeiten als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Für das mögliche Vorkommen der in der ASP I aufgezählten Vogelarten stellen die Sukzessionsflächen südwestlich des Änderungsbereichs einen Lebensraum dar. Durch Erhalt der Sukzessionsflächen kann eine verbotstatbeständige Betroffenheit ausgeräumt werden. Die Bebauungsplanänderung zielt auf eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Bebauung ab, wodurch keine Maßnahmen im Bereich der Sukzessionsflächen vorgenommen werden.

### 3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

Tab. 1 :		Flächen- und Biotopwertbilanz (Bestand)					
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche in qm	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Mischbaufläche mit GRZ 0,4</b>							
4, 5, 6	1.1	versiegelte Fläche	1.426	0	1	0	0
4, 5, 6	4.1	Zier-und Nutzgarten	2.138	2	1	2	4.276
7, 9	3.6	Obstwiese jung	2064	7	1	7	14.448
<b>Fläche der Scheunenanlage</b>							
3	1.1	Siedlungsbrache / Grünlandbrache	2527	4	1	4	10.108
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>							
1, 2, 10, 12	1.1	versiegelte Fläche	1.799	0	1	0	0
1	8.2	Einzelbäume (6 Stück á 30qm)	210	6	1	6	1.260
<b>Öffentliche Grünfläche</b>							
11	8.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	13.793	6	1	6	82.758
			23.765		<b>Gesamtflächenwert</b>	<b>A</b>	<b>112.850</b>

Tab. 2 :		Flächen- und Biotopwertbilanz (Planung)					
B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Bebauungsplan							
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Flächen Nr.	Cod e	Biotoptyp	Fläche in qm	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Bestandsbebauung mit GRZ 0,4 ehem. Mischbaufläche (WA 1)</b>							
4, 5, 6	1.1	versiegelte Fläche	1.426	0	1	0	0
4, 5, 6	4.1	Zier-und Nutzgarten	2.138	2	1	2	4.276
7, 9	3.6	Obstwiese jung	2064	7	1	7	14.448
<b>allgemeines Wohngebiet (WA 2) GRZ 0,4</b>							
8	1.1	versiegelte Fläche Wohngebäude	1011	0	1	0	0
8	4.1	Zier-und Nutzgarten	1516	2	1	2	3032
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>							
1	1.1	versiegelte Fläche, Straße	1.799	0	1	0	0
1	8.2	Einzelbäume (6 Stück á 30qm)	210	6	1	6	1.260
<b>Öffentliche Grünfläche</b>							
11	8.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	13.793	6	1	6	82.758
				<b>Gesamtflächenwert</b>		<b>B</b>	<b>105.774</b>
		<b>Flächenbilanz</b>				<b>B - A</b>	<b>-7.076</b>

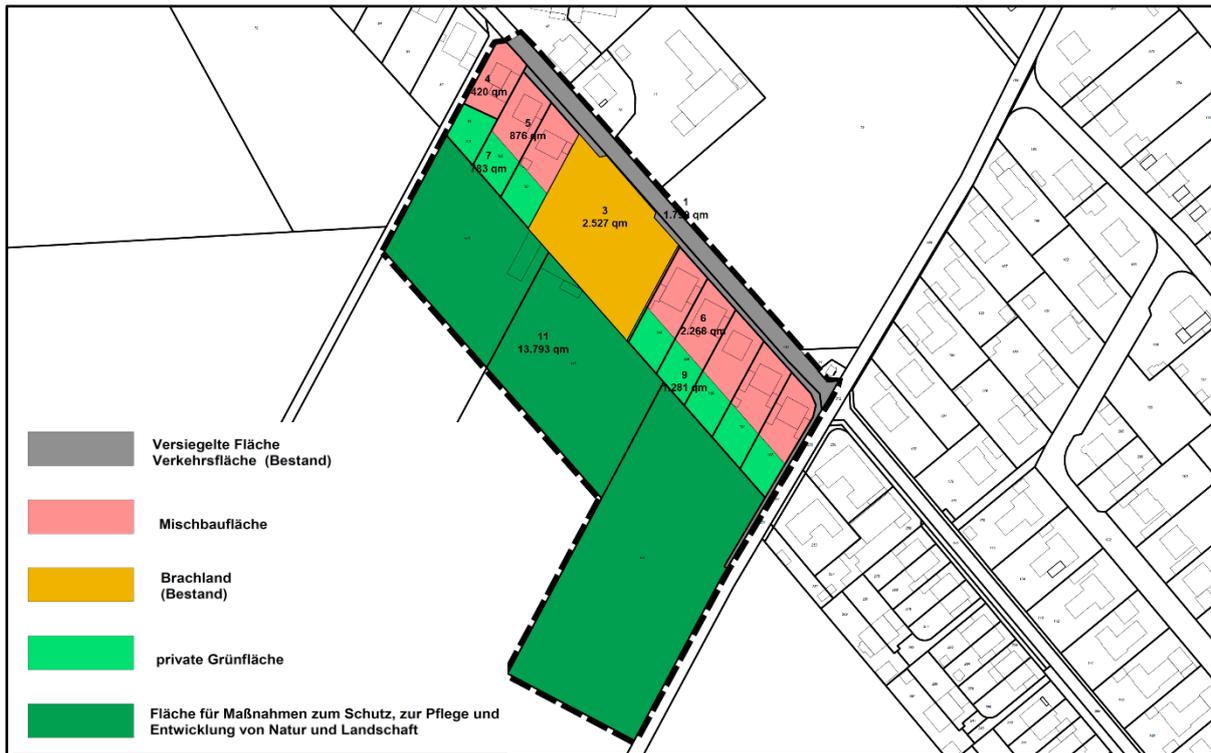


Abbildung 4\_Bestand (Tab.1)



Abbildung 5\_Planung (Tab. 2)

Nach Realisierung der Planung ergibt sich ein Biotopwert von 105.774 Punkten. Somit entsteht eine Differenz zum Ausgangszustand (siehe Tab.1) von -7.076 Punkten, die durch weitere Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

## 4 Hochwasserschutz

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRHPV) in Kraft getreten. Ziel des Planes ist die Verbesserung der Hochwasservorsorge durch vorausschauende Raumplanung, um Hochwasserrisiken zu minimieren und Schadenspotenziale zu begrenzen. Die Festlegungen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Insbesondere folgende raumordnerischen Ziele dieser Verordnung sind dabei auch für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

*„I. 1. 1. (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. (..)*

*„I. 2. 1. (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. (...)*

*II. 1.3. (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:*

- 1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.*
- 2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.“*

### Oberirdische Gewässer

Die amtliche Festsetzung von Überschwemmungsgebieten dient der schadlosen Abführung von Hochwasser und sichert die dafür erforderlichen Flächen für den Hochwasserabfluss sowie Retentions- und Rückhalteräume. In diese Gebiete breitet sich Hochwasser auf natürliche Weise unabhängig von der Flächennutzung aus. Sie sollen, wo immer möglich, freigehalten werden. Mit der Festsetzung von Überschwemmungsgebieten werden die menschlichen Tätigkeiten auf diesen Flächen eingeschränkt. Neue Baugebiete und die Errichtung von baulichen Anlagen sind grundsätzlich verboten. Auch innerhalb von Ortschaften, die in Überschwemmungsgebieten liegen, gelten Beschränkungen. So kann weiteres Schadenspotential vermieden werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Gillbachs. Das Plangebiet ist von Hochwasserereignissen häufiger, mittlerer und geringer Wahrscheinlichkeit nicht betroffen (siehe Abbildungen 6-8). Dementsprechend liegen keine Einschränkungen menschlicher Tätigkeiten vor, sodass die vorliegende Planung hierdurch nicht betroffen ist.

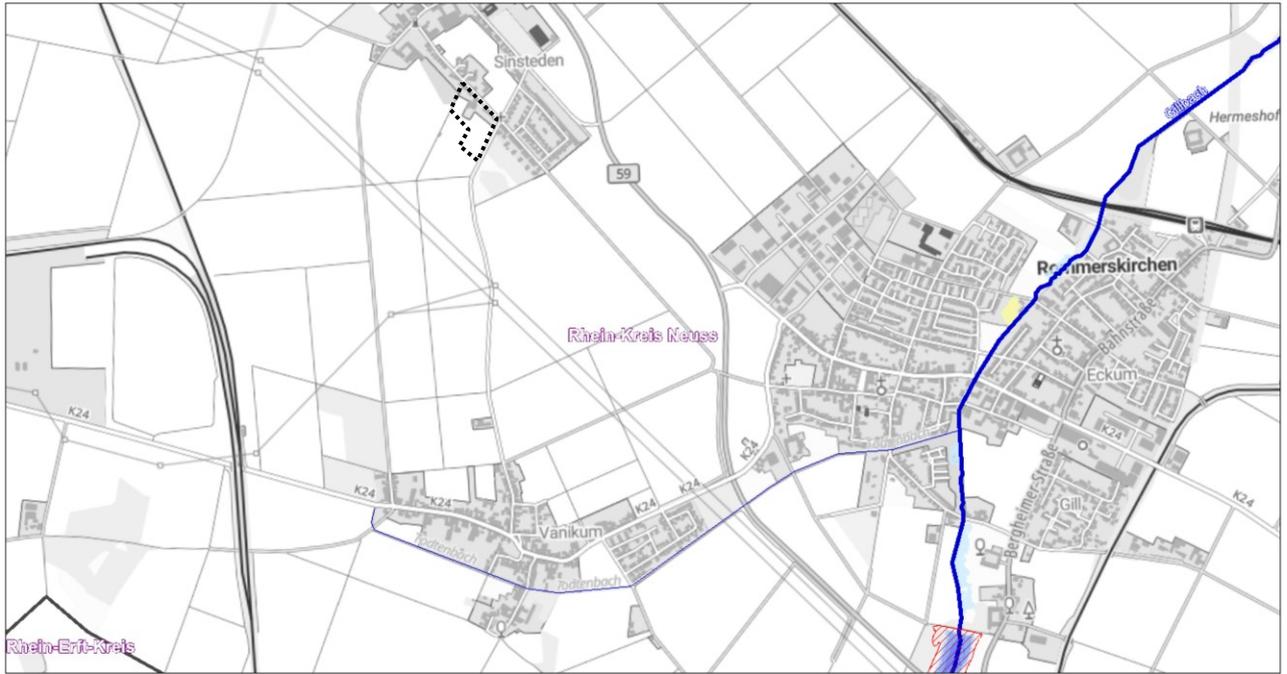


Abbildung 6 \_ **HQ häufig** Hochwasser hoher Wahrscheinlichkeit (Ereignisse alle 10 bis 20 Jahre) \_ Quelle: MULNV NRW 2024

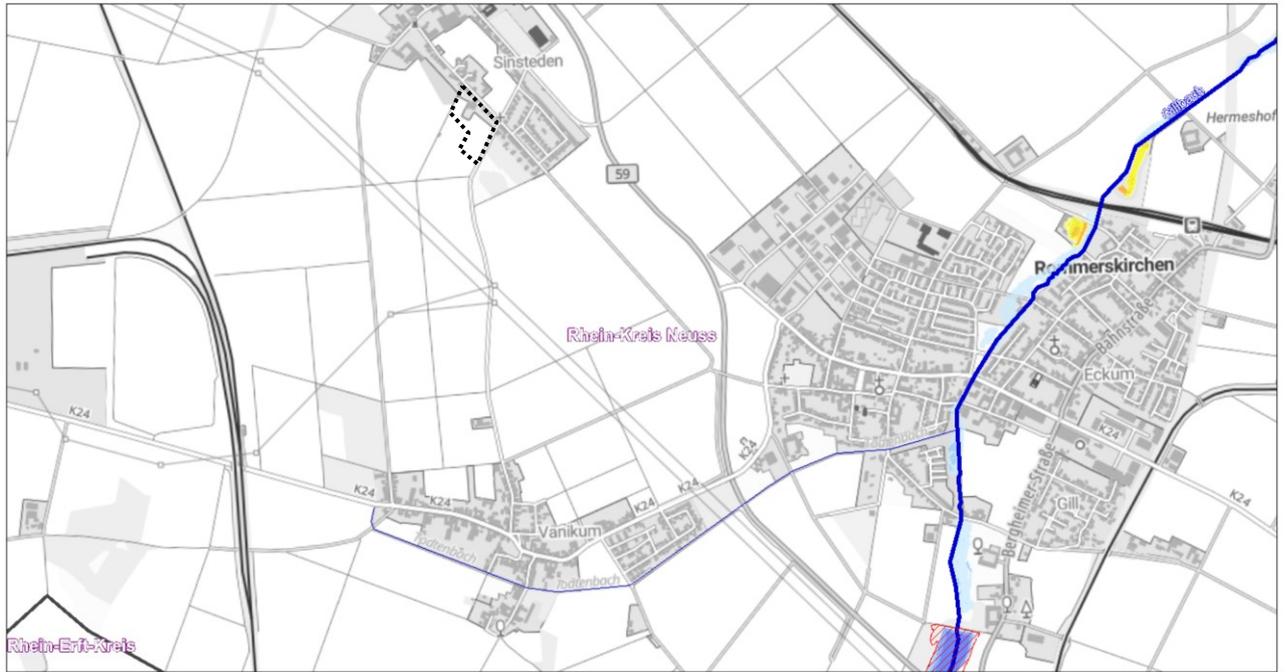


Abbildung 7 \_ **HQ 100** Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (Ereignisse mindestens alle 100 Jahre) \_ Quelle: MULNV NRW 2024

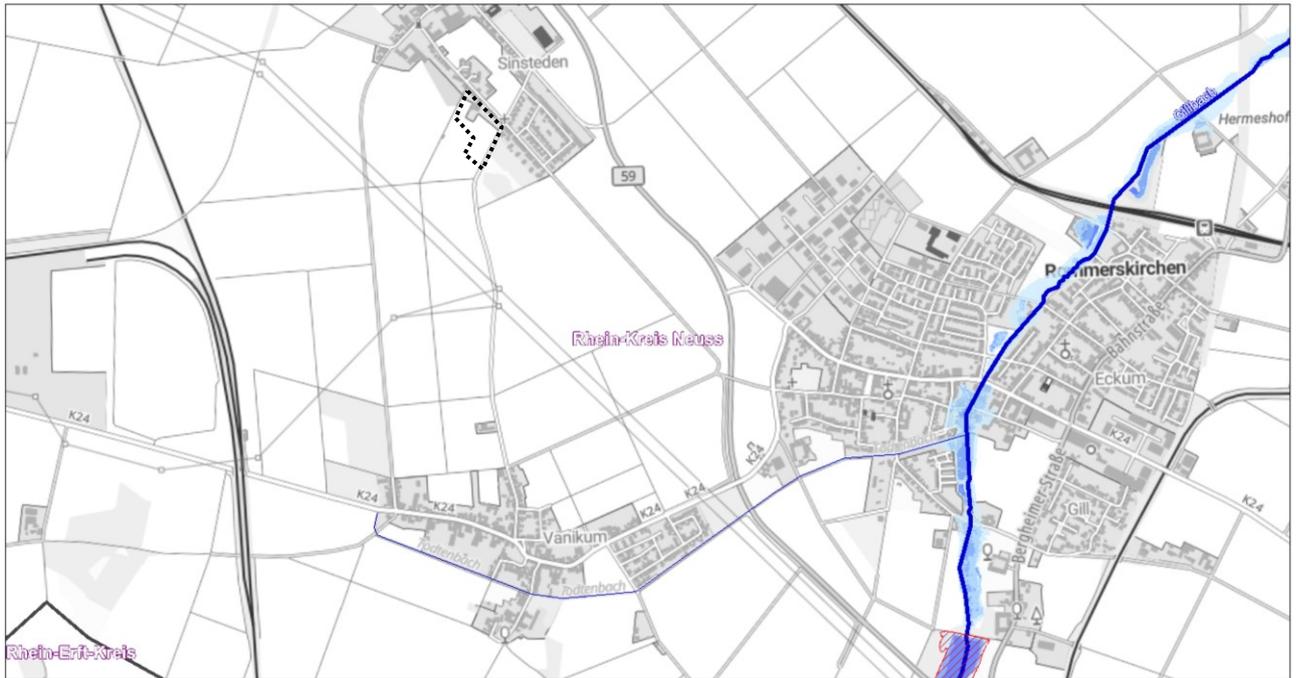


Abbildung 8 \_ **HQ extrem** Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (Ereignisse seltener als alle 100 Jahre) \_ (Quelle: MULNV NRW 2024)

### Starkregen

Die Starkregengefahrenhinweiskarte des BKG stellt für Nordrhein-Westfalen flächendeckend eine Übersicht zur Verfügung, wie stark sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Dabei werden Fließgeschwindigkeiten und mögliche Überflutungsflächen sowie Wassertiefen infolge von Starkregenereignissen bestimmter Größenordnungen dargestellt.

#### *Seltener Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre)*

Die Starkregengefahrenhinweiskarte zeigt gemäß der Arbeitshilfe Kommunales Starkregensikomanagement (MULNV NRW 2018) Überflutungsflächen, Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten für einen modellierten Starkregen der Dauerstufe 60 Minuten mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren aus dem KOSTRA-DWD-Datensatz (Malitz & Ertel 2015, Junghänel et al. 2017), auch bezeichnet als „Seltener Starkregen“. Blaue Flächen stellen Überflutungsbereiche unterschiedlicher Tiefen dar. Zonen mit hohen und somit potenziell gefährlichen Fließgeschwindigkeiten sind je nach Klasseneinteilung gelb bis rot dargestellt.

#### *Extremer Starkregen (90 mm/h)*

Die Starkregengefahrenhinweiskarte zeigt gemäß der Arbeitshilfe Kommunales Starkregensikomanagement (MULNV NRW 2018) Überflutungsflächen, Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten für einen modellierten Starkregen der Dauerstufe 60 Minuten mit einem Modellregen von unisono 90 mm, auch bezeichnet als „Extremer Starkregen“. Blaue Flächen stellen Überflutungsbereiche unterschiedlicher Tiefen dar. Zonen mit hohen und somit potenziell gefährlichen Fließgeschwindigkeiten sind je nach Klasseneinteilung gelb bis rot dargestellt. Bei der Starkregenhinweiskarte für den "Extremen Starkregen" sind die Überflutungsflächen größer, die Wassertiefen und die Fließgeschwindigkeiten entsprechend höher.

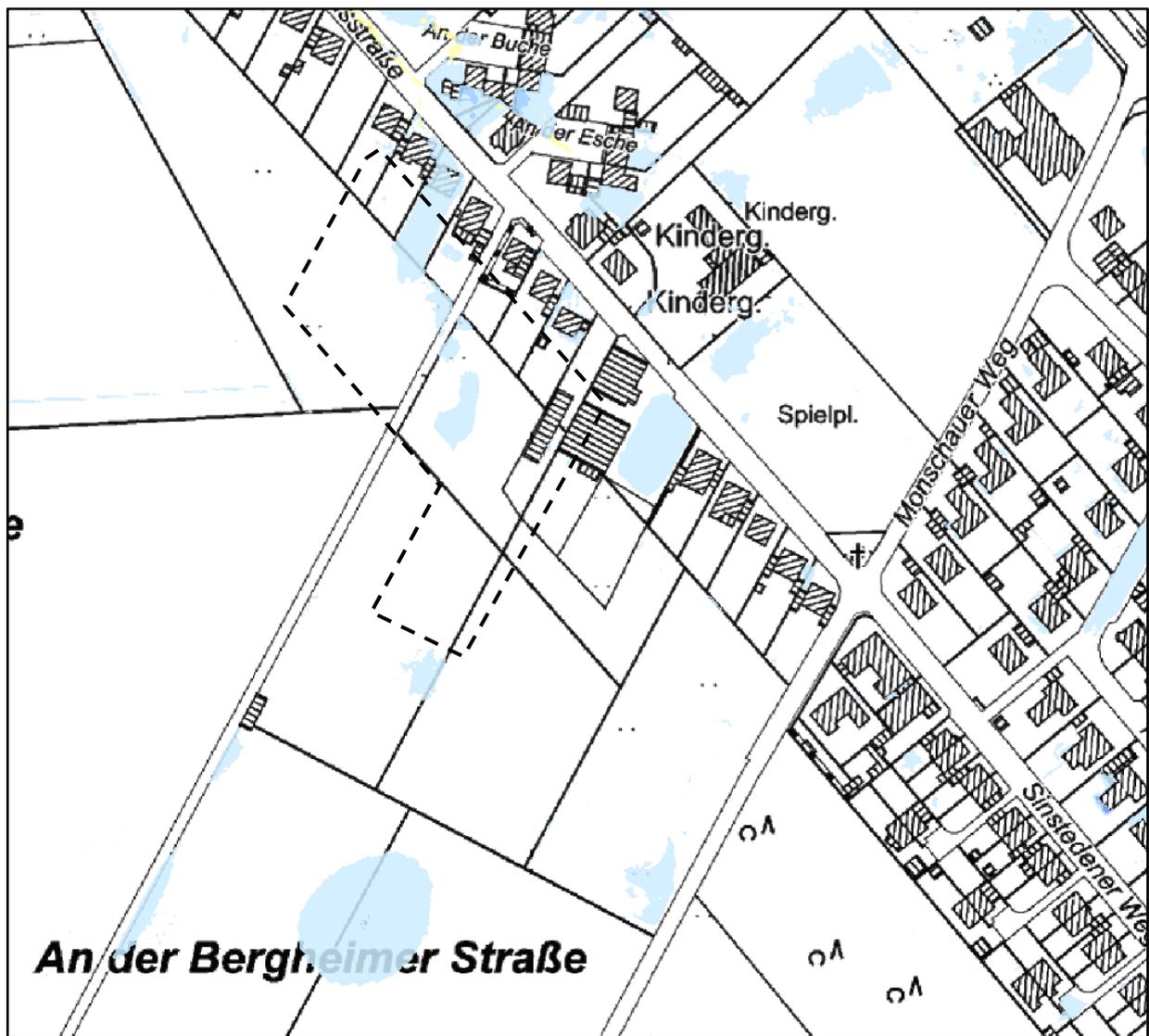


Abbildung 9\_ Seltener Starkregen im Wiederkehrintervall alle 100 Jahre (Quelle: LANUV NRW 2024)

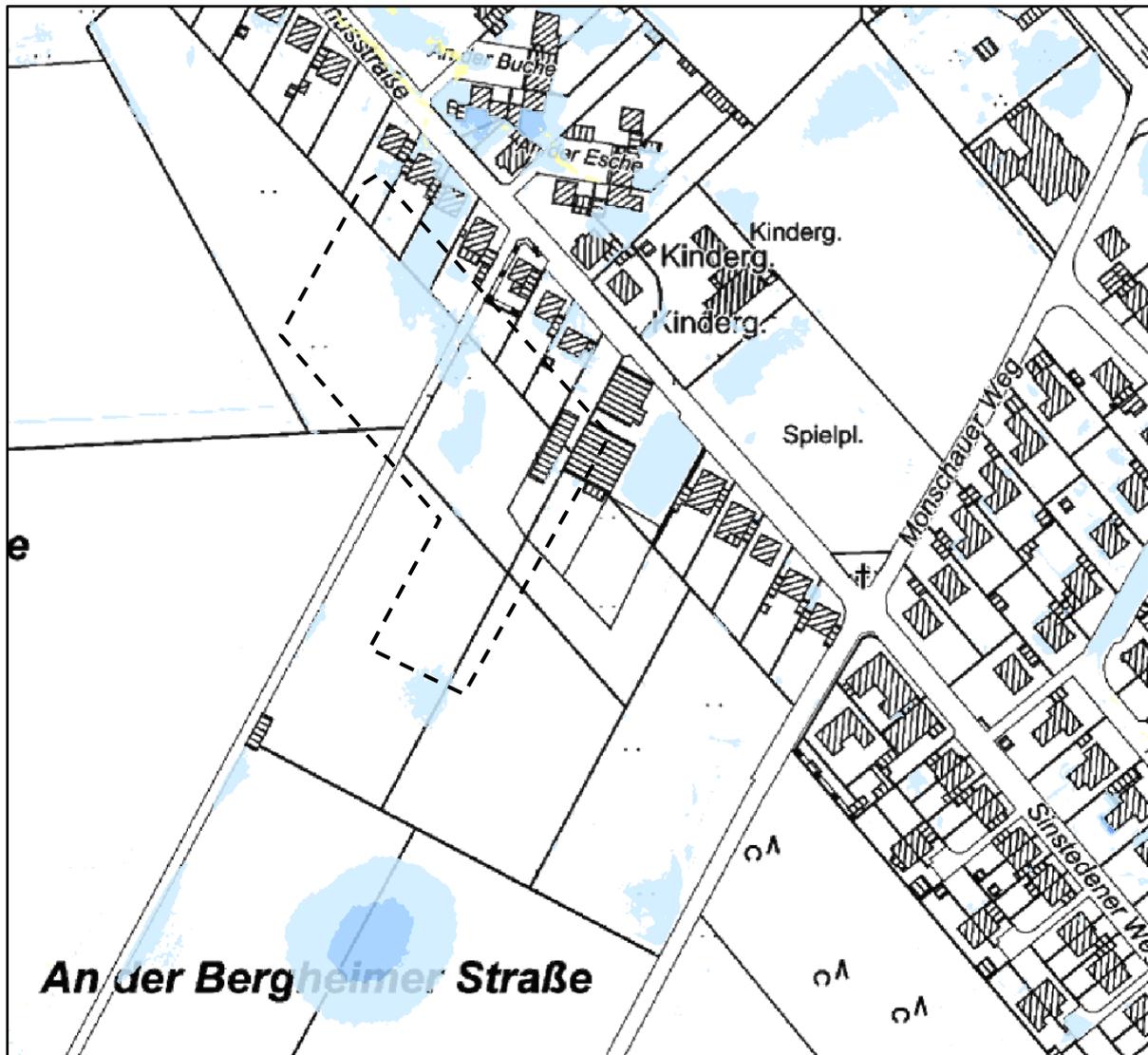


Abbildung 10\_Extremer Starkregen 90 mm/h (Quelle: LANUV NRW 2024)

### Fazit

Die Auswertung der Starkregenereigniskarte hat ergeben, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans RO 35 „Maternusstraße II“, 2. Änderung einer Gefahr des Starkregens ausgesetzt ist. Im Bereich der jetzigen Brachfläche entsteht sowohl bei einem seltenen als auch bei einem extremen Starkregenereignis eine Wasseransammlung von ca. 0,50 m Tiefe. Durch die vorgesehene Bebauung innerhalb der vorhandenen Baulücke wird das Höhengniveau des Geländes ansteigen, sodass derartige Wasseransammlungen hierdurch nicht zu erwarten sind.

Sämtliche mit der städtebaulichen Maßnahme verbundenen Kosten trägt die Gemeinde Rommerskirchen.

**LANUV NRW (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) 2008:** Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung. Recklinghausen.

**LANUV NRW (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) 2024:** Fachinformationssystem Klimaanpassung. URL: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>; zugegriffen am 02.02.2024.

**MULNV NRW (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen) 2024:** NRW Umweltdaten vor Ort. URL: <https://www.uvo.nrw.de/>; zugegriffen am 02.02.2024.

Rommerskirchen, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

Im Auftrag

Niklas Salzmann

(Leiter des Fachbereichs Planung, Gemeindeentwicklung, Mobilität und Nachhaltigkeit)

Diese Begründung gehört nach Beschluss des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB zu der Aufstellung des Bebauungsplans RO 35 „Maternusstraße II“, 2. Änderung.

Rommerskirchen, den

Dr. Martin Mertens

(Bürgermeister)