



Abbildung 1: Titelblatt Baugebiet „Maternusstraße II“

Baugebiet „Maternusstraße II“

Verkaufsinformationen für Bauträger zum Baugebiet „Maternusstraße II“ in Rommerskirchen-Sinstdeden

Gemeinde Rommerskirchen

Fachbereich Planung, Gemeindeentwicklung, Mobilität und Nachhaltigkeit

Bahnstraße 51, 41569 Rommerskirchen

August 2024



Inhalt

1. Allgemeine Informationen zu dem Baugebiet	3
1.1 Lage des Baugebiets	3
1.2 Grundstücksverhältnisse	6
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1 Bebauungsplan RO 35 „Maternusstraße II“, 2. Änderung	8
2.2 Verkehrliche Erschließung	12
2.3 Versorgungsanschlüsse	12
2.4 Informationen zur Bebaubarkeit	12
3. Vergabeverfahren	13
3.1 Baugebiet „Maternusstraße II“ – Verkaufsplan	13
3.2 Grundstücksbezogene Verkaufsinformationen	14
4. Formalitäten	21
4.1 Angebotsabgabe/-öffnung	21
4.2 Bewerbungsunterlagen	22
5. Anlagen	23
6. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	2

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Titelblatt Baugebiet „Maternusstraße II

Abbildung 2: Lage des Baugebiets „Maternusstraße II“ in der Region

Abbildung 3: Lage des Baugebiets „Maternusstraße II“ im Gemeindegebiet

Abbildung 4: Ortsteil Sinsteden

Abbildung 5: Darstellung der Vermarktungsfläche mit den zugehörigen Flurstücken

Abbildung 6: Bebauungsplan RO 35 „Maternusstraße II“, 2. Änderung (Ausschnitt Rechtsplan)

Abbildung 7: Bebauungsplan RO 35 „Maternusstraße II“, 2. Änderung (Ausschnitt Legende 1/3)

Abbildung 8: Bebauungsplan RO 35 „Maternusstraße II“, 2. Änderung (Ausschnitt Legende 2/3)

Abbildung 9: Bebauungsplan RO 35 „Maternusstraße II“, 2. Änderung (Ausschnitt Legende 3/3)

Abbildung 10: Darstellung der Vermarktungsfläche innerhalb des Plangebiets

Abbildung 11: Übersicht Verkaufsgrundstücke

Abbildung 12: Übersicht Grundstück 1

Abbildung 13: Übersicht Grundstück 2

Abbildung 14: Übersicht Grundstück 3

Abbildung 15: Übersicht Grundstück 4

Abbildung 16: Übersicht Grundstück 5

Abbildung 17: Übersicht Grundstück 6

Tabelle 1: Grundstücksbezogene Verkaufsinformationen

1. Allgemeine Informationen zu dem Baugebiet

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans RO 35 „Maternusstraße II“, welcher seit dem 22.07.2024 rechtskräftig ist, sollen innerhalb der bestehenden Siedlung an der Maternusstraße in Sinsteden sechs Doppelhaushälften entstehen (weitere Informationen unter: Gemeinde Rommerskirchen / Stadtplanung (o-sp.de)). Die Grundlage für diese Änderung bildet der Bebauungsplan RO 35 „Maternusstraße II“ (weitere Informationen unter: Gemeinde Rommerskirchen / Stadtplanung (o-sp.de)), der am 18.02.2009 gemäß § 10 BauGB in Kraft getreten ist.

Ziel dieser städtebaulichen Maßnahme ist es, dem steigenden Bedarf an Baugrundstücken in der Region gerecht zu werden und gleichzeitig die vorhandene Infrastruktur effizient zu nutzen. Die nun erfolgte 2. Änderung des Bebauungsplans ermöglicht die Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Baulücke, die bisher als Scheunenanlage mit Pferdewiese genutzt wurde.

Die Gemeinde Rommerskirchen plant den Verkauf von sechs Grundstücken an einen Bauträger zur Errichtung von Doppelhaushälften. Die Bebauung erfolgt auf den Flurstücken 160, 161, 162, 163, 164, 165 und 166, Flur 33, Gemarkung Rommerskirchen. Innerhalb des ca. 2,3 ha großen Baugebiets beträgt die Gesamtfläche der zum Verkauf stehenden Parzellen 2.523 m². Die Baugrundstücke werden voll erschlossen veräußert und zum Höchstgebot verkauft. Der Mindestgebotspreis liegt bei 300,00 €/ m².

1.1 Lage des Baugebiets

Die zu entwickelnden Grundstücke liegen im Gebiet der Gemeinde Rommerskirchen im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die Gemeinde hat derzeit rund 14.000 Einwohner. Als kreisangehörige Gemeinde ist Rommerskirchen Teil des Rhein-Kreises Neuss im Westen Nordrhein-Westfalens und liegt im Rheinischen Braunkohlerevier. Jeweils ca. 20 km nördlich und südwestlich befinden sich die Landeshauptstadt Düsseldorf und die Rheinmetropole Köln, an welche das Gemeindegebiet durch die Bundesstraßen 477 und 59 angebunden ist (siehe Abb. 2). Zusätzlich bestehen über einen Haltepunkt der Deutschen Bahn mit dem RE 8 und der RB 27 direkte Zugverbindungen nach Koblenz (über Köln) und Mönchengladbach.

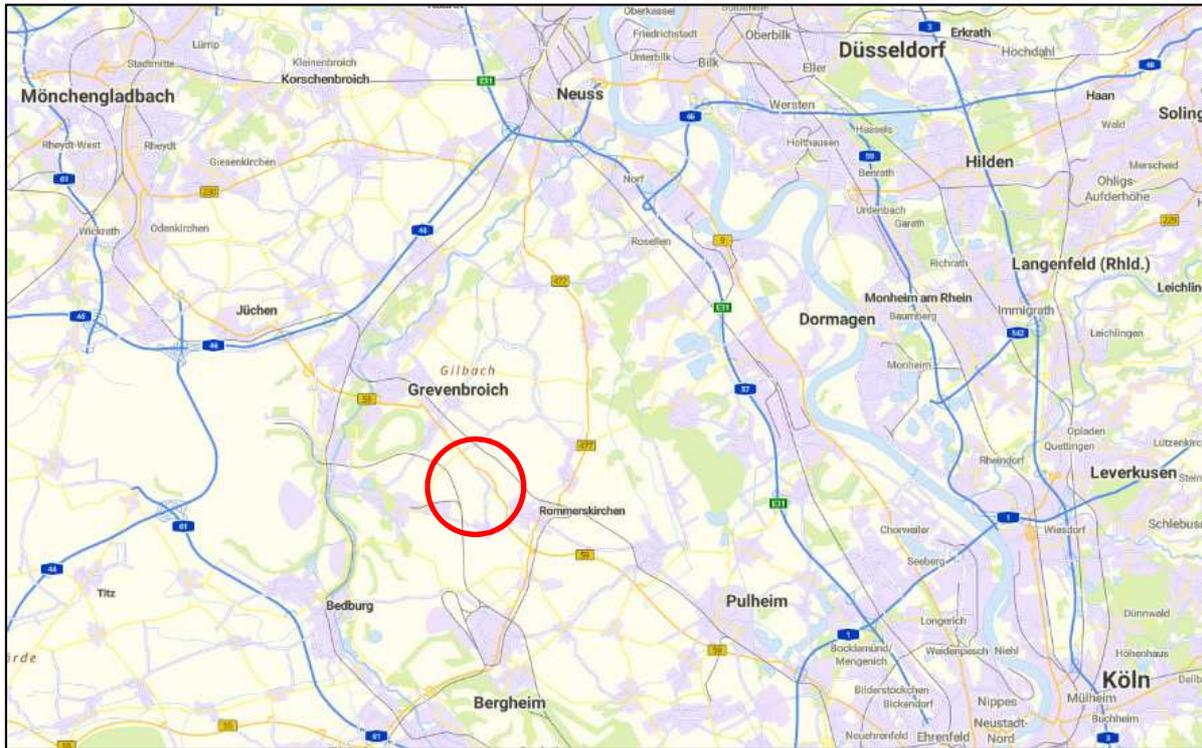


Abbildung 2: Lage des Baugebiets „Maternusstraße II“ in der Region

Das ca. 2.523 m² große Plangebiet befindet sich im Westen des Gemeindegebietes in Sinsteden, südlich der B 59. Im Osten grenzt es an bestehende Wohnbebauung des Ortsteils Sinsteden an. Der Norden wird durch das Mischgebiet mit Kindergarten und einer Bolzwiese und der Westen sowie Osten durch Wohnbausiedlung entlang der Maternusstraße begrenzt. Südlich des Plangebiets befinden sich groß angelegte Ausgleichsflächen mit üppiger Vegetation gefolgt von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die nördlich gelegene B 59 dient als zentrale Erschließungsstraße für das Baugebiet.

In einer Entfernung von etwa 3,7 km befindet sich der Bahnhof von Rommerskirchen. Rund 3 km entfernt liegt das Einkaufszentrum „Center am Park“. Ebenso befinden sich in einer Entfernung von etwa 3 km eine Grundschule und ein Schwimmbad. Nördlich der Grevenbroicher Straße, in fußläufiger Entfernung, befinden sich das Landwirtschaftsmuseum sowie das Kulturzentrum Sinsteden.



Abbildung 3: Lage des Baugebiets „Maternusstraße II“ im Gemeindegebiet

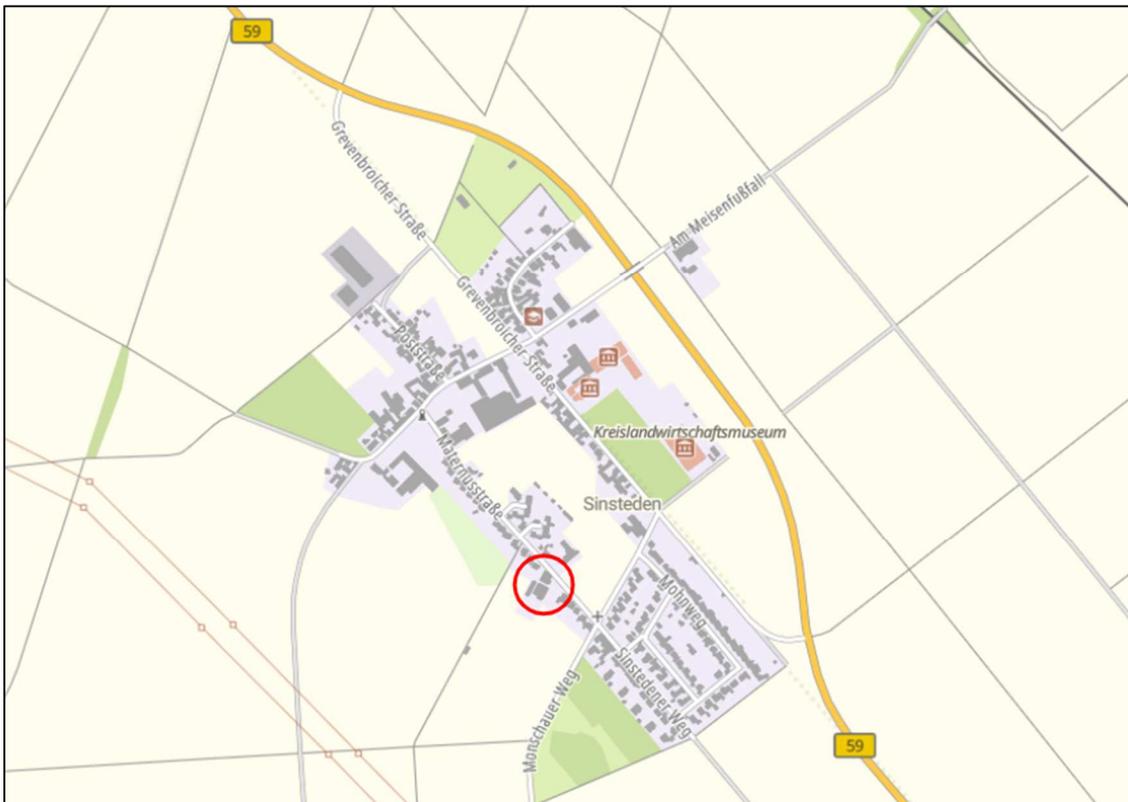


Abbildung 4: Lage des Baugebiets „Maternusstraße II“ im Ortsteil Sinsteden

1.2 Grundstücksverhältnisse

Das Areal umfasst eine Fläche von insgesamt 2.523 m² und beinhaltet die folgenden unbebauten Flurstücke 160, 161, 162, 163, 164, 165 und 166. Die Flurstücke 161 und 162 sollen zukünftig zu einem Flurstück zusammengeführt werden. Eigentümerin der sechs Grundstücke ist die Gemeinde Rommerskirchen. Das Areal der sechs Grundstücke ist nahezu eben.



Abbildung 5: Darstellung der Vermarktungsfläche mit den zugehörigen Flurstücken

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Da die Gemeinde Rommerskirchen beabsichtigt, das Plangebiet zukünftig als Wohnfläche zu nutzen, hat sie hierfür mit dem Bebauungsplan RO 35 „Maternusstraße II, 2. Änderung“ die Grundlage geschaffen. Dementsprechend werden die überwiegenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt:

2.1 Bebauungsplan RO 35 „Maternusstraße II“, 2. Änderung

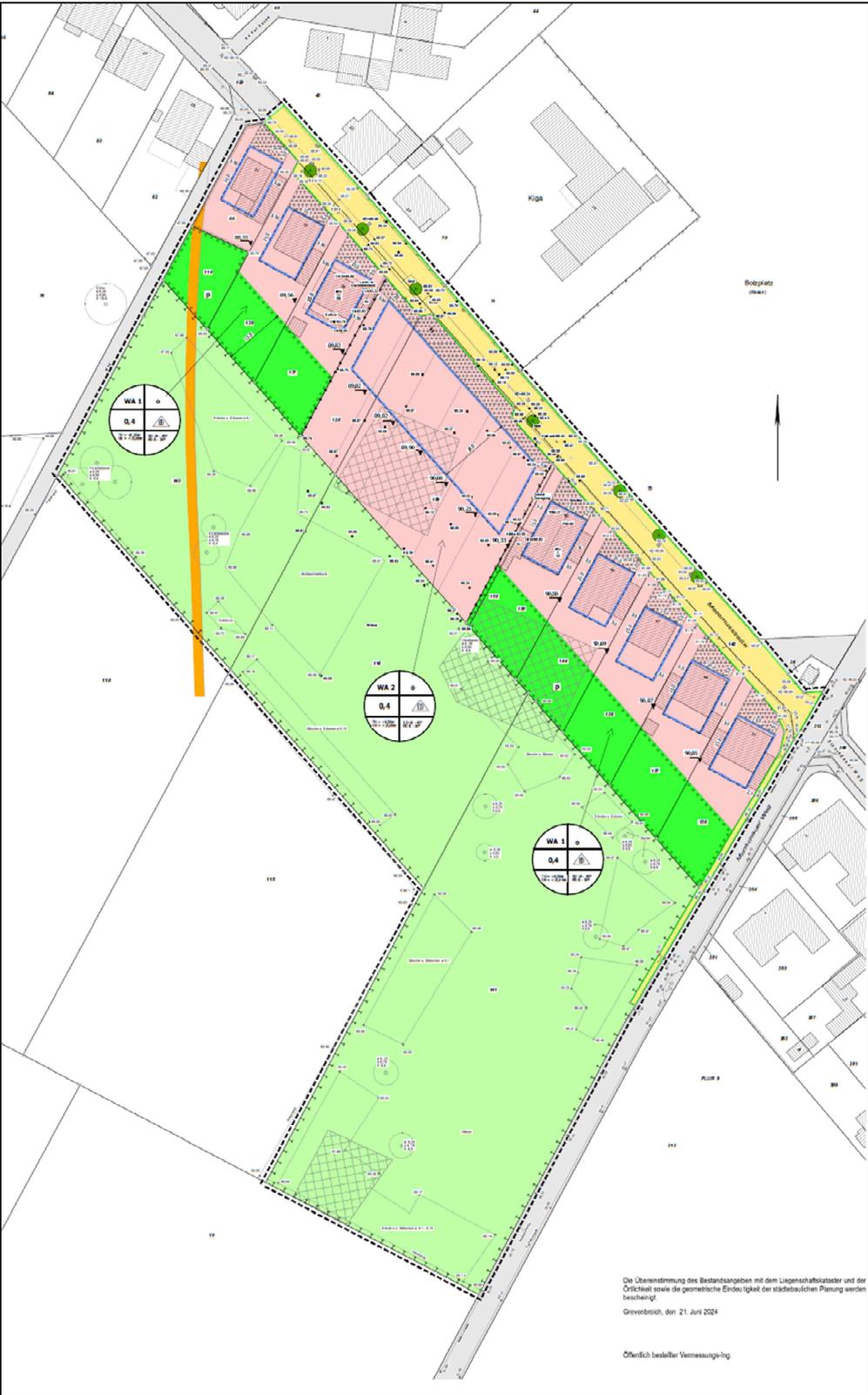


Abbildung 6: Bebauungsplan RO 35 „Maternusstraße II“, 2. Änderung (Ausschnitt Rechtsplan)

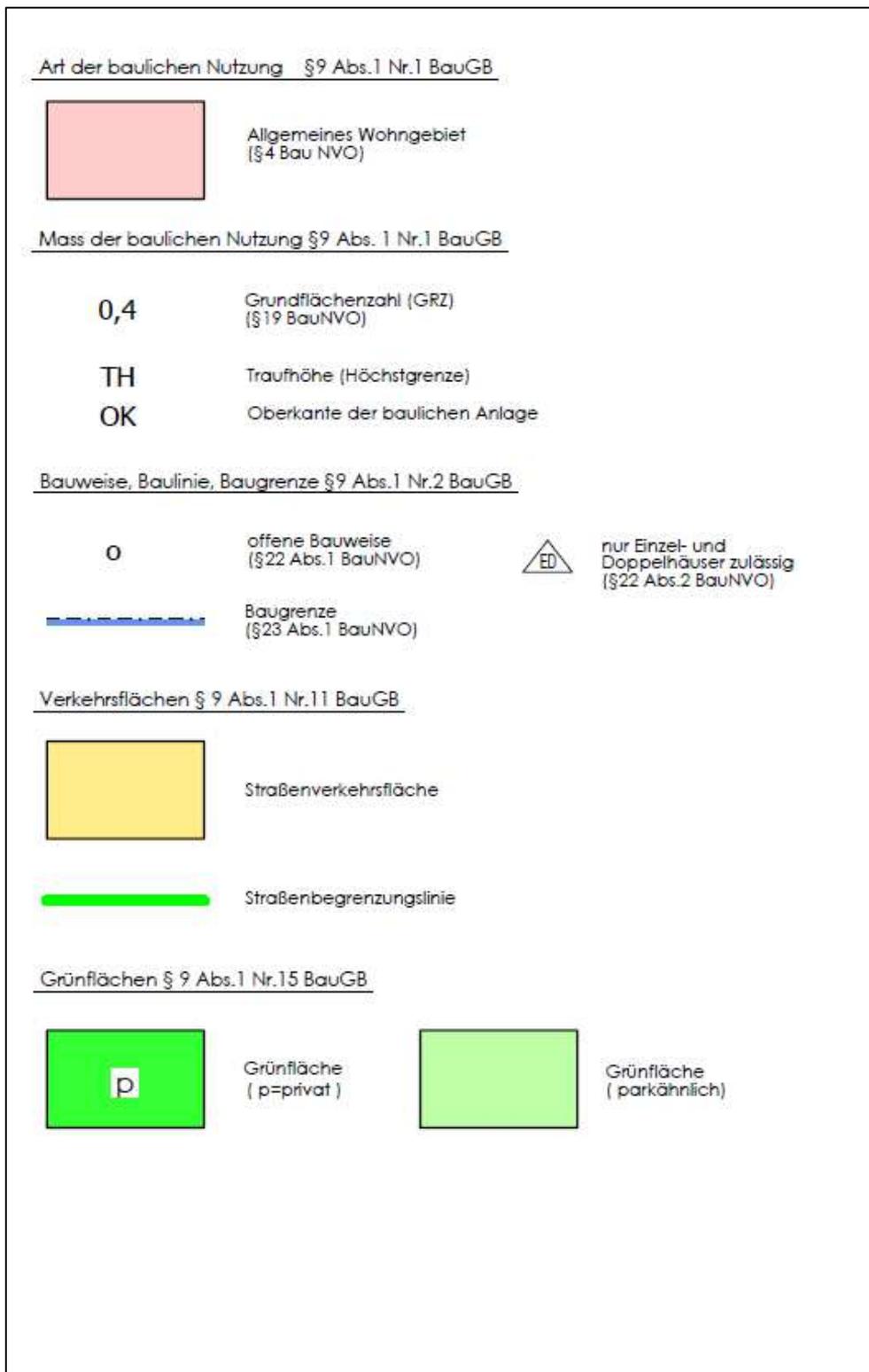
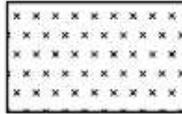
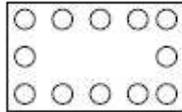


Abbildung 7: Bebauungsplan RO 35 „Maternusstraße II“, 2. Änderung (Ausschnitt Legende 1/3)

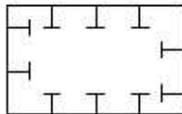
Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz,
zur Pflege und Zur Entwicklung der Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Vorgartenfläche
(§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Bäume zu pflanzen
(genauer Standort kann abweichen auf Grund der späteren
Zuwegungen zu den Grundstücken)



Begrenzung von bestimmten Kulturböden
hier humose Böden

Sonstige Planzeichen

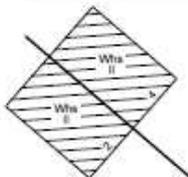


Plangebiet
(§9 Abs.7 BauGB)



Nicht auswertbare
Flächen der KBD-
Luftbildauswertung.
Besondere Vorkehrungen
bei Erdarbeiten (s.textl.
Festsetzungen) sind zu
treffen.

Bestandsangaben



Wohngebäude mit Hausnummer
und Geschößzahl

Abbildung 8: Bebauungsplan RO 35 „Maternusstraße II“, 2. Änderung (Ausschnitt Legende 2/3)

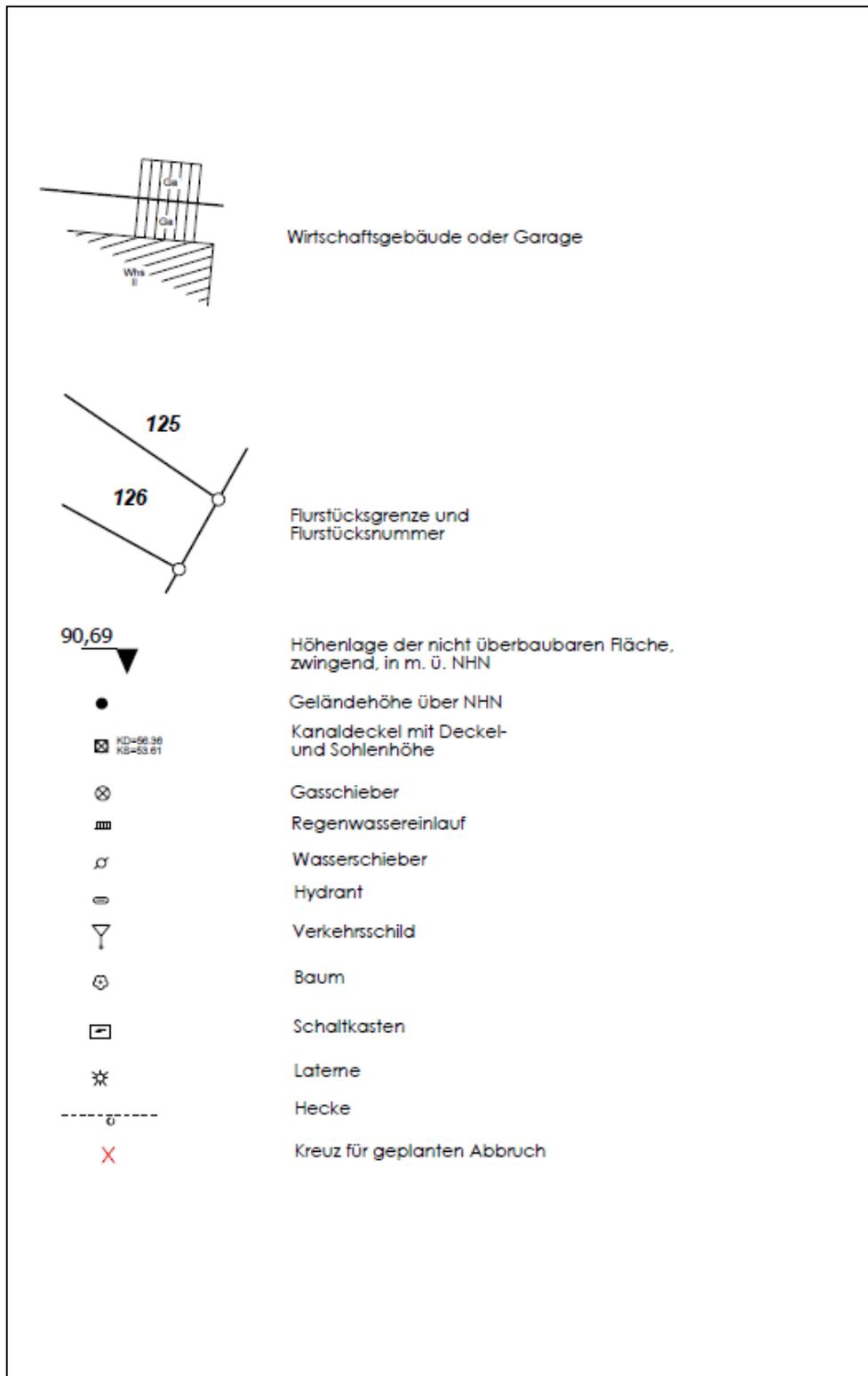


Abbildung 9: Bebauungsplan RO 35 „Maternusstraße II“, 2. Änderung (Ausschnitt Legende 3/3)

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die im Norden gelegene B 59/B 59n. Die Haupteerschließung innerhalb des Gebiets erfolgt über die Maternusstraße sowie den Monschauer Weg. Die Bushaltestelle „Rommerskirchen Sinsteden Heimanns“ (ca. 500 m) an der Grevenbroicher Straße sowie die Bushaltestelle „Rommerskirchen Sinsteden“ (ca. 350 m) am Monschauer Weg sind fußläufig erreichbar und gewährleisten die Anbindung an das ÖPNV-Netz. Da Rommerskirchen eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde ist, sind durch die zahlreich vorhandenen Wirtschaftswege gute Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Ortschaften gegeben.

2.3 Versorgungsanschlüsse

Dies umfasst die Anbindung an Trink- und Abwasserleitungen sowie an das Strom- und Gasnetz. Die Entwässerung des Baugebiets (sowohl Regen- als auch häusliches Schmutzwasser) erfolgt über die Mischwasserleitungen in der Maternusstraße.

2.4 Informationen zur Bebaubarkeit

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung: Traufhöhe: 6,50 m
Oberkante: 10,00 m
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Bauweise: offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser
- Dachform: Satteldach: 18°- 45°; Pultdach: 8°- 30°

3. Vergabeverfahren

Der Verkauf aller sechs Grundstücke erfolgt ausschließlich zusammenhängend an den Höchstbietenden, sie sind nicht einzeln erwerbbar. Die im beiliegenden Verkaufsplan (Abb. 10 & 11) in blau markierten Grundstücke 1, 2, 3, 4, 5 und 6 werden zu einem Mindestgebotspreis von 300,00 €/m² angeboten. Jedem Kaufangebot ist ein Bebauungsvorschlag in Vorentwurfsqualität beizufügen. Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen behält sich vor, eine Entscheidung zugunsten eines städtebaulich ansprechenderen Entwurfs zu treffen, auch wenn dieser ein niedrigeres Gebot beinhaltet. Der Entwurf muss zwingend drei Doppelhäuser und somit sechs Doppelhaushälften darstellen, eine entsprechende Regelung erfolgt im Kaufvertrag. Zudem sind die Regelungen des Bebauungsplans RO 35 „Maternusstraße II“, 2. Änderung, einzuhalten.

3.1 Baugebiet „Maternusstraße II“ – Verkaufsplan

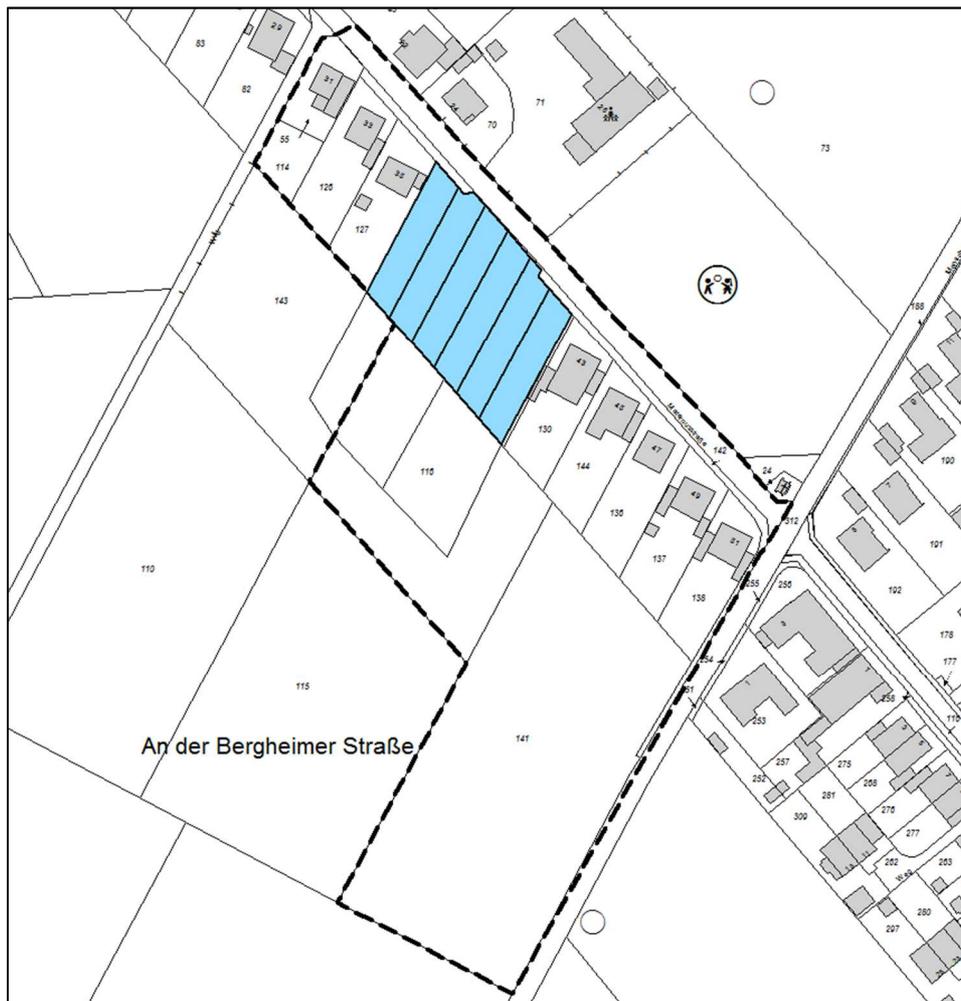


Abbildung 10: Darstellung der Vermarktungsfläche innerhalb des Plangebiets



Abbildung 11: Übersicht Verkaufsgrundstücke

3.2 Grundstücksbezogene Verkaufsinformationen

Grundstück	Gebäudetyp	Größe	Mindestpreis je m ²	Gesamtpreis
1	DHH	408 m ²	300,00 €/m ²	mind. 122.400,00 €
2	DHH	423 m ²	300,00 €/m ²	mind. 126.900,00 €
3	DHH	432 m ²	300,00 €/m ²	mind. 129.600,00 €
4	DHH	431 m ²	300,00 €/m ²	mind. 129.300,00 €
5	DHH	421 m ²	300,00 €/m ²	mind. 126.300,00 €
6	DHH	413 m ²	300,00 €/m ²	mind. 123.900,00 €
				mind. 758.400,00 €

Tabelle1: Grundstücksbezogene Verkaufsinformationen

Grundstück Nr. 1

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet:	WA
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Traufhöhe (TH):	6,50 m
Oberkante (OK):	10,00 m
Dachform:	SD 18-45° PD 8-30°
Gebäudetyp:	DHH
Grundstücksfläche:	408 m ²

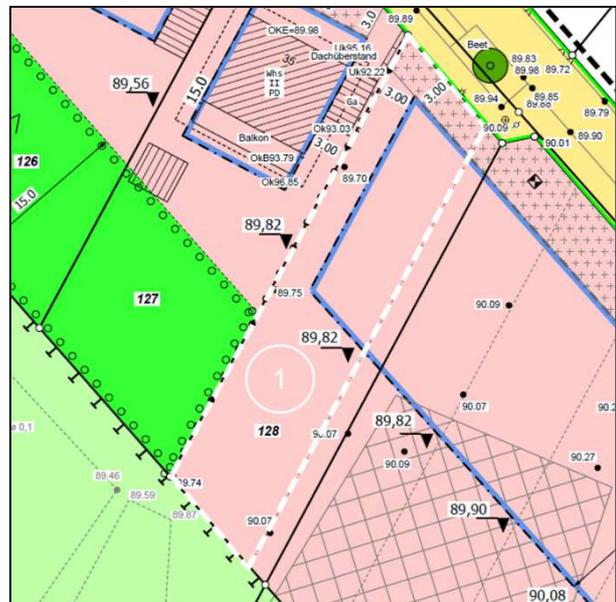


Abbildung 12: Übersicht Grundstück 1

Gesamtkaufpreis: mind. 126.300,00 €

Allgemeine Vertragskonditionen

Der Kaufpreis ist fällig binnen vier Wochen nach Rechtskraft des Kaufvertrags. Im Kaufpreis sind die Umlegungskosten der Baugebieterschließung, die Umlegungskosten für den Straßenbau sowie die Kosten für die Grundstücksteilung enthalten. Ein genehmigungsfähiger Bauantrag muss innerhalb von sechs Monaten nach Rechtskraft des Kaufvertrags eingereicht werden. Mit dem Bauvorhaben muss innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen und das Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn fertiggestellt werden.

4. Formalitäten

Die Gemeinde Rommerskirchen bietet sechs Grundstücke im Baugebiet „Maternusstraße II“ im Rahmen eines Bieterverfahrens zum Verkauf an. Die Grundstücke sind für die Errichtung von sechs Doppelhaushälften vorgesehen und werden zu einem Mindestgebotspreis von 300,00 €/m² angeboten. Aus der Abgabe der Bewerbung lassen sich keine Verpflichtungen und keine Ansprüche gegen die Verkäuferin herleiten, insbesondere auch nicht aus der Berücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks nicht erfolgt. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Mit der Veröffentlichung ist kein Maklerauftrag verbunden. Eine etwaige Vermittlungstätigkeit wird von der Gemeinde Rommerskirchen nicht honoriert. Zwischenverkauf, Änderungen und Irrtümer werden vorbehalten.

4.1 Angebotsabgabe/-öffnung

Sollten Sie an den Grundstücken interessiert sein, bittet die Gemeinde Rommerskirchen Ihr Angebot **ab sofort** zusammen mit den erforderlichen Nachweisen und den beigefügten Unterlagen bis zum **08.10.2024, 10:00 Uhr** auf dem Postweg zu übermitteln oder persönlich im Rathaus abzugeben. Der Umschlag mit den Bewerbungsunterlagen muss klar mit dem Hinweis gekennzeichnet sein, dass dieser im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bewerbungsverfahren steht und daher nicht vor dem o.g. Öffnungstermin geöffnet werden darf. Die Unterlagen sind dementsprechend mit einem Aufkleber zu versehen, auf dem der o.g. Öffnungstermin sowie das Stichwort „Ausschreibung Maternusstraße II“ vermerkt sind.

Die Abgabe eines Kaufantrages verpflichtet noch nicht zum Kauf. Unterlagen, die durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen zugestellt werden, gelten als rechtzeitig eingereicht, wenn die Einlieferung unter o.g. Tagesstempel, unabhängig von der Uhrzeit erfolgt. Es liegt in der Verantwortung der Teilnehmenden, sicherzustellen, dass der Einlieferungsstempel auf allen Versandpapieren und dem Versandgut einheitlich vermerkt ist. Die Einlieferung muss für den Empfang porto- und zustellungsfrei erfolgen. Ist die fristgerechte Einlieferung nicht erkennbar, etwa weil der Einlieferungsstempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist oder dessen Richtigkeit angezweifelt wird, können die Unterlagen nur unter Vorbehalt und nach Nachweis der rechtzeitigen Einlieferung berücksichtigt werden. Der Einlieferungsbeleg ist daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Verlangen vorzulegen. Eine Übersendung der Unterlagen per E-Mail ist nicht zulässig.

5. Anlagen

1. Bebauungsplan RO 35 „Maternusstraße II, 2. Änderung“
2. Begründung des Bebauungsplans
3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans
4. Deckenhöhenplan
5. Bezugshöhenplan
6. Bewerberbogen und Bauverpflichtung