

Gemeinde Rommerskirchen

B e g r ü n d u n g

zur 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
Frixheim-Anstel Nr. 4 'Anstel-West' (Bereich nörd-
lich der Tilsiter Straße)

Anlaß, Lage und Geltungsbereich

Es handelt sich um den bisher nicht bebauten Bereich nördlich der Tilsiter Straße sowie um das bebaute Anwesen Frixheimer Straße 52.

Es ist etwa der Bereich, der zum früheren landwirtschaftlichen Anwesen Meisen gehörte.

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens wurden von den betroffenen Grundstückseigentümern Änderungswünsche dargelegt. Auch wurde darauf hingewiesen, daß einige Festsetzungen im Bebauungsplan nicht den Grundstücksgegebenheiten und der vorhandenen Bebauung entsprechen.

Bei der Erschließungsplanung sind Fragen in Bezug auf Geländeunterschiede u. Wegebreiten aufgetaucht, die einer planungsrechtlichen Lösung bedürfen. Die Festsetzung der zulässigen 2-geschossigen Bebauung, besonders auf den am Geländehochpunkt gelegenen Gemeindegrundstücken muß reduziert werden aus ortsgestalterischen Gründen, weil das gesamte übrige Baugebiet 1-geschossig bebaut wurde. Daher wurde die Verwaltung in der Sitzung des Planungsausschusses am 09.08.1994 beauftragt, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Notwendigkeit sowie Ziele und Zwecke der Planung

Bei der Überprüfung des Planungsrechtes für die Grundstücke 368 bis 370, die im Rahmen des Umlegungsverfahrens der Gemeinde zugeteilt wurden, fiel auf, daß im Bebauungsplan 2-geschossige Bebauung zwingend festgesetzt ist.

Dagegen wurde bei der umgebenden Bebauung durch die damaligen Siedlungsträger eingeschossige Bebauung realisiert. Zumindest sind es Gebäude, die optisch und nach heutigen Kriterien als 1-geschossig gelten.

Ortsgestalterisch wäre es nicht sinnvoll, wenn am höchsten Geländepunkt eines 1-geschossig bebauten Gebietes eine 2-geschossige Hausgruppe errichtet würde.

Entsprechendes trifft für die Flurstücke im mittleren Bereich des Änderungsgebietes zu. Außerdem sind straßenseitig für die Hausgruppen Baulinien festgesetzt, die den Handlungsspielraum zu sehr einschränken, so daß diese in Baugrenzen abgeändert werden sollen.

Im Bereich der Flurstücke 360 bis 362 soll entsprechend dem Wunsch des Eigentümers anstelle von Hausgruppen Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen werden, was städtebaulich vertretbar ist.

Weiterhin sind auf dem Grundstück 358 die Baulinien und Baugrenzen ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Offensichtlich war früher daran gedacht, daß die vorhandene Bebauung abgerissen würde und neue Häuser entstehen würden.

Dies ist jedoch in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Deshalb ergab sich für dieses Grundstück die Notwendigkeit, die Baugrenzen den Realitäten anzupassen.

Wie bereits in dem Bereich des gleichen Bebauungsplangebietes an der Elbinger- und Schweriner Straße sollen die Stichwege befahrbar werden. Damit das Ein- und Ausfahren bei mehreren Häusern funktioniert und insbesondere am Weg auf dem Flurstück 359 die Geländeunterschiede Berücksichtigung finden, ist es notwendig, die Verkehrsflächen für diese Wege zu verbreitern. Gleichzeitig kann der mittlere Stichweg entfallen, wobei die überbaubaren Flächen für die Flurstücke 364 bis 366 in westliche Richtung verschoben werden und damit an dem verbleibenden Weg auf Flurstück 367 orientiert werden.

Auch aus Gründen der Eindeutigkeit wird der ganze, bisher nicht bebaute Bereich nördlich der Tilsiter Straße einschließlich des bebauten Grundstückes Frixheimer Straße 52 durch die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren unter Anwendung der Möglichkeiten des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch neu geregelt. Als Kartengrundlage dient der Umlegungsplan.

Alle diese Gesichtspunkte, wie städtebaulich gestalterische Anpassung für die Gemeindegrundstücke und mittleren Hausgruppen, Anpassungen für das bebaute Eckgrundstück sowie Optimierung der Verkehrsflächen, verbunden mit Minderung des Erschließungsaufwandes führen zu der Notwendigkeit, den Bebauungsplan zu ändern.

Auswirkungen der Planung

a) planungsrechtlich

Das Grundgerüst des Bebauungsplanes bleibt bestehen. Es ergibt sich keine völlig neue Planung, aber die Summe der einzelnen Änderungen sowie die Änderungen bei den Verkehrsflächen könnten u.U. als wesentlich betrachtet werden.

Insgesamt werden jedoch die Änderungen dazu führen, daß die zulässige Neubebauung sich besser in die umgebende Bebauung einfügt.

Die Grundstücke der Gemeinde, Flurstücke 368 - 370, sollen in Kürze an Bauwillige veräußert werden, um den dringenden Wohnbedarf zu erfüllen. Deshalb dient die Bebauungsplanänderung der Deckung des dringenden Wohnbedarfs gemäß § 2 Abs. 7 BauGB -Maßnahmensatz-.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen wird für das Plangebiet die Bebauung nicht verdichtet und die Festsetzung von Verkehrsflächen werden etwas verringert. Daher ist ein neuer Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt nicht erforderlich.

In Anbetracht der bereits dichten Gartenbegrünungen in der südlich und nördlich angrenzenden Bebauung muß davon ausgegangen werden, daß auch in dem Änderungsgebiet ausreichend Ausgleich durch Gartenbegrünungen vorgenommen werden.

b) bodenrechtlich

Für das Gebiet wurde bereits eine Umlegung durchgeführt.

Infolge der Aufhebung des mittleren Stichweges und Verbreiterung der beiden anderen Wege, sind Grundstücksänderungen erforderlich, die u.U. jedoch auch privatrechtlich durchgeführt werden können, weil sämtliche Grundstücke in einem Eigentum sind.

Damit kein neuer Ausgleich erfolgen muß, ist die Größe der neu festgesetzten Verkehrsfläche an den beiden Stichwegen identisch mit der Größe des entfallenden mittleren Stichweges.

c) finanziell

Der Gemeinde entstehen zusätzliche Kosten durch die notwendigen Grundstücksänderungen im mittleren Be-

reich in einer Größenordnung von 6-7 TDM für die Vermessungsleistungen. Dafür werden auf der anderen Seite die Erschließungsaufwendungen in der Größe von etwa 30 TDM geringer, weil die Aufteilung der zwar gleich großen Verkehrsflächen auf nunmehr 2 Wege preisgünstiger zu machen ist als eine Lösung mit 3 Stichwegen, die zumindest mehr Kanalleitungen und Randeinfassungen bedingen würde.

d) in Bezug auf die Realisierung

Der westliche Stichweg soll sobald wie möglich ausgebaut werden. Die Arbeiten sind schon submittiert und sollen schnellstmöglich vergeben werden, sobald dies vom Planungsrecht her möglich ist.

Weiterhin soll in Kürze die Veräußerung der Gemeindegundstücke erfolgen.

Auf Wunsch der Anlieger des geplanten östlichen Stichweges auf Flurstück 359 soll dieser Weg vorerst nicht ausgebaut werden, solange die Bebauung noch nicht ansteht.

Hinweise:

Da für die Änderung des Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung von 1990 gilt, wurden notwendige Anpassungen bei der Grund- und Geschoßflächenzahl vorgenommen, d.h., bei der nunmehr 1-geschossigen Bebauung entfällt die Angabe der Geschoßflächenzahl, weil sie nicht notwendig ist und nur zur Verwirrung geführt hätte.

Die Dachgeschoßausbauten werden auf die Geschoßfläche gemäß Baunutzungsverordnung nicht angerechnet.

Von der Bebauungsplanänderung können im planungsrechtlichen Sinne evtl. die nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke betroffen sein. Deshalb werden sie beteiligt.

Dadurch, daß die Bebauung weitgehend von 2-Geschossigkeit auf 1-Geschossigkeit reduziert wird, dürften sich im wesentlichen nur Verbesserungen für die betroffenen Nachbarn ergeben.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BauONW

Da der Bebauungsplan bisher Örtliche Bauvorschriften enthielt, war es erforderlich infolge der städtebau-

lichen Änderung auch diese ortsgestalterischen Regelungen anzupassen. Dies gilt insbesondere für die Regelung der Dachneigung und der max. Firsthöhe. Dadurch soll eine weitgehende Anpassung an die vorhandene Bebauung ermöglicht werden. Auf der anderen Seite soll der notwendige Handlungs- und Gestaltungsspielraum verbleiben.

Rommerskirchen, 23.12.1994

Für den Planentwurf:

Der Gemeindedirektor
Hochbau- u. Planungs-
amt Az. 61.26.06 FA 4 Ä 9

I.A. /

(Schnieders, Bauing.)



Diese Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Rommerskirchen am 30.03.1995 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB angenommen.

Rommerskirchen, den 13.04.1995

Der Bürgermeister:

F. J. Wolter
(Wolter)

