

E E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nettlesheim-Eutzheim Nr. 4

"Nelkenweg"

1. Vorbemerkung / Entwicklung

Der Bebauungsplan umfaßt das Gebiet der im Sprachgebrauch so bezeichneten Siedlung Nettlesheim.

Die Siedlung ist Ende der 60-er Jahre durch Initiative des Spar- und Bauvereins eGmbH aus Grevenbroich entstanden auf der Grundlage eines nicht inkraftgesetzten Bebauungsplan-Entwurfes.

Das Siedlungsgebilde zeichnet sich dadurch aus, daß auf keinem der Hausgrundstücke eine Garage vorhanden ist, sondern diese Garagen in Form eines größeren Garagenhofes am Rande des Gebietes und einer kleineren Garagengruppe im mittleren Teil des Gebietes angeordnet sind. Eine Ausnahme ist die der Johann-Päffgen-Straße zugeordnete Eebauung.

Zu jedem Einfamilienwohnhaus ist eine Garage in den Sammelhöfen zugeordnet. Ende der 70-er Jahre zeichnete sich durch zunehmenden Motorisierungsgrad der Wunsch nach zusätzlichen Garagen ab; auch trat vermehrtes Befahren der hierzu nicht geeigneten kleinen Wohnwege auf.

In den Jahren 1977/78 beantragte Baugenehmigungen für zusätzliche Garagen im Inneren des Siedlungsgebietes auf den Wohnhausgrundstücken wurden abschlägig beschieden, weil sie sich nicht in die nähere Umgebung einfügten. Der Weg für diese Garagenanträge führte schließlich bis zum OVG in Münster, wo die Baugenehmigung rechtskräftig mit Urteil vom 10.12.1982 nicht zum Zuge kam.

Für die Wohnwegeflächen erfolgte durch Widmungsverfügung, bekanntgemacht im Amtsblatt vom 01.06.1979, eine Beschränkung des Gemeingebrauchs auf den Fußgängerverkehr.

2. Anlaß / Planungserfordernis

Aus den Verhandlungen des OVG Münster wurde deutlich, daß für die Siedlung ein Planungsbedürfnis zwischenzeitlich entstanden war, um die Bedarfsfrage nach zusätzlichen Garagen planungsrechtlich zu regeln.

Auch das Kreisbauamt wies die Gemeinde auf die nunmehr notwendige Aufstellung eines Bebauungsplanes hin.

Deshalb faßte der Rat der Gemeinde Rommerskirchen in seiner Sitzung am 16.12.1982 den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (neugefaßt durch Aufstellungsbeschluß des Rates vom 30.05.85), um Möglichkeiten für die Unterbringung zusätzlicher Garagen zu schaffen.

Hierzu mußten jedoch zunächst geeignete Konzepte entwickelt werden. Dabei stand die Vorstellung aus der Entstehungszeit des Bebauungsplanes, die von der Kreisverwaltung vertreten wurde, nämlich den inneren Bereich der Siedlung verkehrsberuhigt und damit ohne Garagen zu lassen, den Wünschen vieler Anwohner nach einer hausnahen Unterbringung der Garagen gegenüber.

Aufgrund dieser Situation beschloß der Rat in seiner Sitzung am 01.09.1983 zwei alternative Vorentwürfe in die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu geben, wobei der Vorentwurf der Kreisplanung vom 01.02.1983 mit Ergänzungen vom 01.06.1983 im wesentlichen nur Garagen an den die Siedlung umgebenden Straßen Tulpenweg und Fliederweg sowie Johann-Päffgen-Straße vorsah. Außerdem waren bei Bedarf zusätzliche Garagenhöfe auf Grundstücken anschließend an das Plangebiet vorgesehen.

Der zweite Vorentwurf sah auch Garagen im Inneren des Gebietes an all den Stellen vor, die ohne Befahren der Stichwege vertretbar erschienen. Zuvor waren in vielen Beratungen in den Fachausschüssen das Konzept der verkehrsberuhigten Zone bzw. verkehrsarmen Zone, der Bedarf an zusätzlichen Garagen und der vielfach vorgebrachte Wunsch zur hausnahen Unterbringung der Garagen eingehend beraten worden. Dies wurde weitgehend in den Sitzungsvorlagen und Niederschriften festgehalten.

3. Abwägung der Planalternativen und frühzeitige Bürgerbeteiligung

In der Bekanntmachung am 22.03.1985 im Amtsblatt über die frühzeitige Bürgerbeteiligung heißt es bei der Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, daß mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das durch die Garagenwünsche der Anlieger entstandene Planungsbedürfnis städtebaulich geordnet und dem Siedlungscharakter entsprechend umgesetzt werden soll. Durch die Festlegung von Baugrenzen sollen darüberhinaus Anbaumöglichkeiten kleineren Umfangs planungsrechtlich gewährleistet werden. Die beiden alternativen Vorentwürfe wurden näher vorgestellt.

Bei der Bürgeranhörung am 28.03.1985, bei welcher etwa 50 Personen teilnahmen, zeigte sich eine überwiegende Befürwortung von Garagen auch im Inneren des Gebietes ohne zusätzliche Garagenhöfe (Planalternative E).

Etwa 3/4 der Bürger hielten zusätzliche Garagen für nötig und 1/4 sah hierzu keine Notwendigkeit.

Weiter wurde aus der Bürgeranhörung und den 23 schriftlichen Bürgeräußerungen deutlich, daß an den Wohnhäusern keine größeren baulichen Ergänzungen, sondern lediglich die Möglichkeit zur Überdachung der Terrassen planungsrechtlich gesichert werden sollte.

Auch sollte darauf geachtet werden, daß das gestalterische Bild der Siedlung möglichst gewahrt wird.

Nach den Ermittlungen eines Bürgers aus der Siedlung gab es im Dezember 1984 rd. 147 PKW. Setzt man diese Zahl der Zahl der vorhandenen Garagen (99) gegenüber, so ergibt sich ein sichtbarer Bedarf.

Die Ergebnisse der Bürgeranhörung und die schriftlichen Äußerungen wurden eingehend in 2 Sitzungen des Planungsausschusses beraten, gewertet, und soweit möglich, in der Planung berücksichtigt. Als Ergebnis hieraus wurde die in Frage kommende Abgrenzung des Plangebietes klarer. Infolgedessen hat der Rat der Gemeinde Rommerskirchen in seiner Sitzung am 30.05.1985 den Aufstellungsbeschuß neu gefaßt.

4. Bezug zu angrenzenden Planungen

An das Gebiet des Bebauungsplanes Nelkenweg schließt im Osten an eine Teilstrecke des Tulpenweges das Gebiet des in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplanes Nettlesheim-Eutzheim Nr. 5 "Veilchenweg" an; in nördlicher Richtung am Fliederweg grenzt das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nettlesheim-Eutzheim Nr. 6 "Fliederweg" an.

Sollte der Bedarf an zusätzlichen Garagen im Gebiet des Bebauungsplanes Nelkenweg auf Dauer nicht ausreichend erfüllt werden können, so könnten nach den Planungen für die Gebiete 5 und 6 dort noch zusätzliche Garagen errichtet werden. Dies war auch Inhalt des Plankonzeptes der Alternative A. Der Bedarf könnte sich u. U. dadurch ergeben, daß die Eigentümer von Mittelhäusern evtl. Wünsche nach Zweitgaragen nicht anderweitig erfüllt bekommen.

Durch die Planung der innerörtlichen Straßenanbindung Fliederweg wird das Plangebiet Nelkenweg mittelbar infolge der besseren Verkehrsanbindung zum übergeordneten Netz berührt, aber auch durch mögliche Lärmimmissionen. Die Grundregeln des Schallschutzes im Städtebau sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nettlesheim-Butzheim Nr. 6 "Fliederweg" zu beachten. Um den Anwohnern aus der Siedlung Nettlesheim am Fliederweg die Chance zu geben, die gartenseitigen Ruhebereiche zusätzlich zu schützen, sieht der Bebauungsplan die Möglichkeit zur Schließung der Lücken der jeweiligen Gebäudegruppen vor.

5. Einhaltung sonstiger Planungsgrundsätze

Der überwiegende Teil des Siedlungsgebildes hat die Merkmale eines reinen Wohngebietes und erhält die entsprechende Festsetzung als V.R. Im Eckbereich Johann-Päffgen-Straße/Tulpenweg ist ein 3-geschossiges Wohngebäude mit einer Sparkasse im Erdgeschoß, die nicht nur den Bewohnern des Gebietes, sondern der ganzen Ortslage dient. Infolgedessen ist hier allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In der Bebauung am Fliederweg sind neben der Wohnnutzung Merkmale eines V.A. vorhanden. Aus diesem Grunde, aber auch um eine Angleichung an die ländliche Mischstruktur zu erhalten, ist für die Randbebauung V.A. mit der erforderlichen Einschränkung bei den Ausnahmen festgesetzt. Die Einschränkungen nach Ziff. 1.1. der textlichen Festsetzungen sind nötig, um die vorhandenen Nutzungen in den V.A.-Gebieten vor zu sehr störenden Nutzungen zu schützen. Außerdem ist ein Bedarf für die ausgeschlossenen Nutzungen nicht gegeben.

Da sich der Rat aufgrund des neuen Aufstellungsbeschlusses und als Schlußfolgerung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auf die Planalternative E festgelegt hat, wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 2 Abs. 4 und 5 BBauG nur noch zu der Planalternative E gehört.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im wesentlichen folgendes festzuhalten:

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege bittet, im Plan auf die erforderliche Meldepflicht bei Bodenfunden nach dem Denkmalschutzgesetz hinzuweisen. Dies erfolgt in Form eines Hinweises auf der Planzeichnung. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft hat seine vorsorglichen Bedenken mit Schreiben vom 28.01.1986 zurückgezogen. In der tiefbautechnischen Stellungnahme vom 05.12.1985 wird erläuternd aufgeführt, daß das Gebiet im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Das Gebiet ist praktisch seit Bestehen an die Kläranlage Anstel angeschlossen und die Entwässerung erfolgt unmittelbar zum Transportsammler am Gillbach und von dort aus zur Kläranlage. Mit der Erstellung des Bebauungsplanes werden keine nennenswerten zusätzlichen Entwässerungen geschaffen, so daß sich keine Notwendigkeit zur Änderung der Entwässerung ergibt. Im übrigen soll das Baugebiet so gewahrt bleiben, wie es sich darstellt. Wasserintensive Vorhaben sind nicht geplant.

Im Bezug auf die allgemeine Entwässerungssituation im Gebiet der Gemeinde Rommerskirchen wird jedoch darauf hingewiesen, daß die Gemeinde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden bereits die Planung für die Verbesserung der Kläranlage Anstel erstellt hat und weiterhin die Planung für die Verbesserung des Hauptsammlersystems bald zum Abschluß bringen wird.

Die Wasserversorgung ist vorhanden; sie obliegt den Kreiswerken. Die Abfallentsorgung wird durch den Eebauungsplan ebenfalls nicht geändert. Sie erfolgt durch einen privaten Unternehmer. Eingriffe in vorhandene Gewässer erfolgen nicht. Auch erfolgt keine Eeeinträchtigung oder eine Änderung in Bezug auf das Überschwemmungsgebiet am Gillbach. Abgrabungen sind weder geplant noch vorhanden. Altlasten sind nicht bekannt.

Die wegemäßige Erschließung ist vorhanden. Der Eebauungsplan schafft zusätzliche Möglichkeiten zur Ergänzung von Nebenanlagen am Tulpenweg sowie zur Anlegung einer Wendemöglichkeit am Fliederweg und zusätzlichen Fußwegeverbindungen. Im übrigen soll das Wegenetz nicht geändert und auch das System der nicht befahrbaren Wohnwege beibehalten werden. Der Plan legt für die besonders gewidmeten, nicht befahrbaren Wohnwege Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest. Die nicht befahrbaren Wohnwege sind wegen ihrer Breiten und wegen des tiefbautechnischen Unterbaus nicht für ein dauerhaftes Befahren geeignet. Deshalb mußte bei der Bestimmung der Flächen für Garagen beachtet werden, daß die Ein- und Ausfahrten nicht über die Wohnwege erfolgen. Andererseits sollen die Gartenbereiche von störenden Garageneinfahrten möglichst freigehalten werden. Wegen diesem Zwangspunkt mußte bei einer Reihe von Grundstücken die Lage der Ein- und Ausfahrten festgesetzt werden.

6. Eodenordnende Maßnahmen, Maßnahmen zur Verwirklichung

Ebesondere bodenordnende Maßnahmen nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes sind voraussichtlich nicht erforderlich, bleiben gleichwohl vorbehalten.

Da das Plangebiet bebaut ist, fehlt im wesentlichen die Planungsgrundlage, um dem zusätzlichen Bedarf an Garagen zu entsprechen. Damit Baugenehmigungen für diese Garagen erteilt werden können, sollte der Eebauungsplan baldmöglichst seine Rechtskraft erlangen.

7. Kosten und Finanzierung der städtebaulichen Maßnahme

Die Kosten der städtebaulichen Maßnahme für die im Eebauungsplan vorgesehenen kleineren Ergänzungen werden wie folgt geschätzt:

Wendeplatz am Fliederweg	10.000,-- DM
Grün/Parkstreifen und Gehweg am Tulpenweg	8.000,-- DM
Sonstiges/Grunderwerb/Vermessung/Planung	10.000,-- DM
	<hr/>
Gesamt	28.000,-- DM =====

Der Gemeindeanteil beträgt ca. 10.000,-- DM. Die Finanzierung der Maßnahme wird über den Vermögenshaushalt der Gemeinde gesichert.

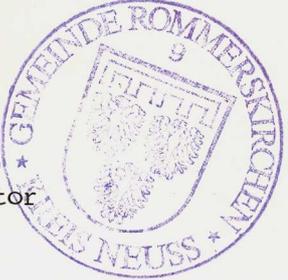
8. Gestalterische Festsetzungen (Hinweis)

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 14.10.1986 unter Abänderung des Offenlegungsbeschlusses vom 29.10.1985 beschlossen, daß die gestalterischen Festsetzungen nach der Bauordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden bzw. aus der Planung herausgenommen werden und anstelle dessen in einer eigenständigen Gestaltungssatzung nach § 81 der Bauordnung NW beschlossen werden.

Aufgestellt:

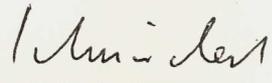


Rommerskirchen 1, den 4. Dez. 1986



(Erinkmann) *
Gemeindedirektor

Für die Planung:



(Schnieders)
Bau-Ing.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom __.__.19__ hat diese Begründung gemeinsam mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom __.__.19__ bis __.__.19__ öffentlich ausgelegt.

Rommerskirchen 1, den

(Brinkmann)
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat die Entwurfsbegründung gemäß Satzungsbeschluß vom __.__.19__ unter gleichzeitiger Übernahme der Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG angenommen.

Rommerskirchen 1, den

(Faller)
Bürgermeister

(Fischer)
Ratsmitglied