

1. Ausfertigung

E E G R Ü N D U N G

zum Ebauungsplan Rommerskirchen Nr. 11 "Giller Straße"

1. Vorbemerkung:

Eereits am 23.11.76 hatte der Rat der Gemeinde Rommerskirchen die Aufstellung des Ebauungsplanes Nr. 11 "Giller Straße" beschlossen. Das Verfahren wurde in den nachfolgenden Jahren bis zum Satzungsbeschluß am 22.06.1978 durchgeführt. Anschließend wurde jedoch der Abschluß des Flächennutzungsplanverfahrens der Gemeinde abgewartet.

Aus Gründen der Verfahrenssicherheit wurden einzelne Verfahrensschritte wiederholt, der Satzungsbeschluß am 10.11. 1983 neu gefaßt und die Planung mit Antrag vom 29.03.1984 dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung vorgelegt.

Eine Erörterung mit Herren des Regierungspräsidenten Düsseldorf -Dezernat 35- am 26.06.1984 ergab allerdings, daß verschiedene formelle Gründe für die Versagung der Genehmigung vorlagen. Deshalb hat die Gemeinde anschließend den Antrag auf Genehmigung zurückgezogen und in der Sitzung des Rates am 23.08.1984 durch den Aufstellungsbeschluß das Verfahren für den Ebauungsplan erneut eingeleitet. Dabei wurden die Grundzüge der damaligen Planung beibehalten.

2. Ziele und Zwecke der Planung:

Der Ebauungsplan ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, welcher am 30.07.1982 bekanntgemacht wurde, entwickelt. Durch den Ebauungsplan ist im wesentlichen beabsichtigt, die umfangreichen Grünflächen im Bereich des Gillbaches planungsrechtlich zu sichern und damit die Grundlage zu schaffen, um diesen Bereich im Rahmen des örtlichen Bedarfs für die Freizeitgestaltung und Erholung ausbauen zu können.

Gleichzeitig sollen kleinere Bereiche zur Erfüllung des örtlichen Wohnbedarfs gesichert werden.

Der Plan sieht deshalb bei der Eaulücke im Bereich der Uferstraße reines Wohngebiet vor mit der dazugehörigen Ergänzung der Verkehrsfläche.

Neben der Wohnbebauung sieht der Plan an dieser Stelle die Möglichkeit zur Unterbringung von Garagen aus dem Bedarf der anschließenden Bebauung der Uferstraße vor.

Eine neue Ebaumöglichkeit schafft der Ebauungsplan im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Trocknungsanlage an der Giller Straße für ca. 6 freistehende Einfamilienwohnhäuser bzw. entsprechende Doppelhäuser. Die Bebauung soll an dieser Stelle die gemischte Struktur der Umgebung als allgemeines Wohngebiet nach Möglichkeit beibehalten. Deshalb ist hier allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.

Um den in diesem Abschnitt vorhandenen älteren Eaumbestand entlang der Straße weitgehend zu erhalten, so wie es die Forstbehörde empfohlen hat, ist die Bebauung hinter dem straßenseitigen Eaumbestand in einem Abstand von ca. 8 m von der Straße vorgesehen.

Die städtebauliche Formung der Bebauung ist so vorgesehen, daß eine weitgehende Anpassung an die im Bereich der Uferstraße und der Giller Straße vorhandene Altbebauung möglich ist.

Im Bereich des Todtenbaches ist entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan eine Fläche für Landwirtschaft festgesetzt, weil es sich um eine notwendige hofnahe Wiesenfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes aus der Ortslage Rommerskirchen handelt.

Neben den vorgenannten Zielen des Bebauungsplanes, Sicherung der Grün- und Freiflächen am Gillbach sowie Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten für den örtlichen Bedarf, soll der Plan eine Basis schaffen für die Beseitigung der Bauruine der ehemaligen Trocknung an der Giller Straße sowie für die Verwertung des brachliegenden Restgeländes.

Einhaltung der Planungsgrundsätze bzw. Berücksichtigung von Belangen der Bevölkerung und Träger öffentlicher Belange:

3.1. Wohnen und Sport:

Das unmittelbare Nebeneinander von Wohngebiet und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz ist im Plangebiet auffällig.

Würde es sich um Neuplanungen handeln, wäre u. U. eine Lärmuntersuchung und evtl. Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Bebauungsplan übernimmt hier jedoch lediglich den Bestand mit dem vorhandenen Aschesportplatz des SV Rommerskirchen und der fast ebenso alten Wohnbebauung Giller Straße, Haus-Nr. 28 - 44.

Der Sportplatz wurde 1963/64 und die Wohnhäuser ca. 1960/62 gebaut.

Merkmale für einen städtebaulichen Mißstand liegen nicht vor, außer in Bezug auf die fehlenden Parkplätze. Insofern ist keine Notwendigkeit da, den Bestand der vorhandenen Nutzungen Wohnen und Sportplatz neu zu ordnen bzw. zu verbessern.

Der Nachvollzug des Bestandes in die planungsrechtliche Festlegung des Bebauungsplanes ist daher unbedenklich, zumal hierdurch eine Erweiterung des Nutzungsumfanges nicht beabsichtigt ist.

Die etwa 6 im Gelände der ehemaligen landwirtschaftlichen Trocknungsanlage geplanten Einfamilienhäuser werden im wesentlichen durch das vorhandene Umkleidegebäude vor Lärmimmissionen des Sportplatzes geschützt.

In diesem Zusammenhang ist mit von Bedeutung, daß von Seiten des Gewerbeaufsichtsamtes als Fachbehörde für den Immissionsschutz keine Bedenken zu dem Bebauungsplan vorgebracht wurden.

3.2. Verkehrsbelange, Parkplatz:

Für den alten Sportplatz der Gemeinde Rommerskirchen an der Giller Straße hat sich seit langem herausgestellt, daß im Bereich der Giller Straße zu wenig Parkmöglichkeiten für Besucher vorhanden sind. Die Parkraumnot ist Ursache regelmäßiger Störungen des Verkehrsablaufs. Deshalb ist neben dem Sportlerheim ein entsprechend bemessener Parkplatz vorgesehen, der bereits im Eigentum der Gemeinde ist. Durch Bäume soll diese Parkplatzfläche aufgelockert werden.

Aus Kreisen der Bewohner der Uferstraße wurde der Wunsch geäußert, Möglichkeiten für einige Garagen auf dem Eaulückengrundstück der Gemeinde zu schaffen.

Da dieser Wunsch einem echten Bedarf entspricht, sieht der Plan hier eine Möglichkeit für die Anordnung von Garagen vor. Es bleibt jedoch ebenfalls die Möglichkeit, hier die Wohnnutzung unterzubringen.

3.3. Art der Nutzungen

Wegen der vorhandenen Nutzungen im Bereich der Giller Straße, Haus-Nr. 28 bis 44, ist in diesem Abschnitt allgemeines Wohngebiet festgesetzt,

(vorhandene nichtstörende Handwerksbetriebe). Aufgrund der vorhandenen Nutzungen sind einige Ausnahmen der BauNVO nicht erforderlich und deshalb in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

Erholung und Forst

Im Bereich der geplanten Eebauung an der Giller Straße und des geplanten Parkplatzes neben dem Umkleidegebäude der Sportanlage werden einzelne schlagreife Pappeln verloren gehen und in den Zufahrtbereichen auch einzelne andere Bäume. Hierfür wird in Abstimmung mit der Forstbehörde zwischen dem Sportplatz und dem Gillbach eine Ersatzaufforstung geschaffen. Die Abstimmung mit der Forstbehörde hat ergeben, daß an dieser Stelle als planungsrechtliche Sicherung "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Erholungswald" festgelegt wird.

Der Baumbestand, der zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Giller Straße noch erhalten werden kann, wird durch Festlegung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen gesichert. Die so festgelegten, im Plan eingetragenen Bäume wurden eingemessen. Für den Bereich der Ersatzforstung erfolgt gemäß Abstimmung mit dem Forstamt vom 13.11.1986 noch eine Abstimmung über die Baumarten.

Das Überschwemmungsgebiet des Gillbaches ist entsprechend den Angaben im Flächennutzungsplan in nur 7,5 m Breite (von Eachachse) nachrichtlich übernommen. Überlegungen des Gillbachverbandes für weitere Maßnahmen des Hochwasserschutzes werden durch den Eebauungsplan nicht nachteilig berührt. Der für evtl. Rückhalteanlagen in Frage kommende Bereich ist im Plan als Grünfläche festgesetzt. Eine gleichzeitige Einrichtung von Maßnahmen des Hochwasserschutzes wird diese Festsetzung nicht ausschließen.

Erschließung

Bezüglich der Erschließung sind keine wesentlichen Aufwendungen mehr erforderlich, da die Verkehrsflächen weitgehend vorhanden sind; lediglich der Parkplatz am Sportgelände und die Ergänzung der Verkehrsfläche an der Uferstraße sind noch erforderlich.

Die Entwässerung wurde durch eine wasserwirtschaftliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Stakemeier nachgewiesen und dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Düsseldorf im Rahmen der tiefbautechnischen Stellungnahme vorgelegt.

Das StAWA bestätigt mit Schreiben vom 26.02.1986, daß von dort aus keine Eedenken bestehen. Altlasten sind nach Angaben des StAWA in dem Gebiet nicht vorhanden. Für die sonstigen Versorgungsträger wie Post, RWE, Rhenag sind Leitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche möglich.

Bodenordnende Maßnahmen:

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes bleiben vorbehalten. Es wird jedoch versucht, in einvernehmlicher Regelung mit den Eigentümern die noch nicht im Eigentum der Gemeinde stehenden Grünflächen zu gegebener Zeit zu erwerben.

Für den Parkplatz am Sportgelände und die Ergänzung der Verkehrsflächen an der Giller Straße konnte schon ein Erwerb durch die Gemeinde erfolgen.

Kosten der Plandurchführung und Finanzierung:

Die Kosten der noch fehlenden städtebaulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des Eebauungsplanes Nr. 11 mit dem auf die Gemeinde zukommenden Anteil werden wie folgt geschätzt:

	<u>Gesamt:</u>	<u>Gemeindeanteil:</u>
1. Straßen, Kanal- und Wegebaukosten	215.000,--	21.500,--
2. Bepflanzung und Grüngestaltung und dazugehöriger Grunderwerb	300.000,--	300.000,--
3. Sonstiges (Planung, Vermessung)	25.000,--	25.000,--
	<u>540.000,--</u>	<u>346.500,--</u>

Die Finanzierung der Maßnahme wird über den Vermögenshaushalt der Gemeinde gesichert.

Mit der Verwirklichung der Planung soll abschnittsweise umgehend nach Genehmigung des Ebauungsplanes begonnen werden, soweit sie nicht bereits vorher planungsrechtlich realisierbar ist.

Aufgestellt:

Für die Planung:

4049 Rommerskirchen 1, den 25. November 1986

Grevenbroich, den
23.12.1986

1

(Erinkmann)
Gemeindedirektor




(Walter)
Kreisbaudirektor

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 19.12.1986 hat diese Begründung gemeinsam mit dem Ebauungsplan in der Zeit vom 05.01.1987 bis 06.02.1987 öffentlich ausgelegen.

4049 Rommerskirchen 1, den 09. März 1987

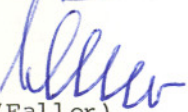
1

(Erinkmann)
Gemeindedirektor



Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat die Entwurfsbegründung gemäß Satzungsbeschuß vom 24.02.1987 unter gleichzeitiger Übernahme der Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 EEauG angenommen.

4049 Rommerskirchen 1, den 09. März 1987

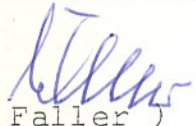

(Faller)
Bürgermeister




(Fischer)
Ratsmitglied

er Satzungsbeschuß vom 24.02.1987, mit dem die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG übernommen wurde, ist durch Beschluß des Rates vom 23.06.1987 aufgehoben worden.

Pommerskirchen, den 30.07.1987

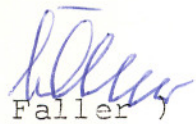

(Faller)
Bürgermeister



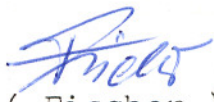

(Fischer)
Ratsmitglied

nach Durchführung der am 23.06.1987 ebenfalls beschlossenen 'Eingeschränkten Beteiligung' gemäß § 2a Abs. 7 BBauG wurde der Satzungsbeschuß gemäß § 10 BBauG im Wege der Dringlichkeit (§ 43 Abs. 1 Satz 3 GO NW) erneut unter gleichzeitiger Übernahme dieser Entwurfsbegründung vom 25.11.1986 als Entscheidungsbegründung erfaßt.

Pommerskirchen, den 30.07.1987


(Faller)
Bürgermeister

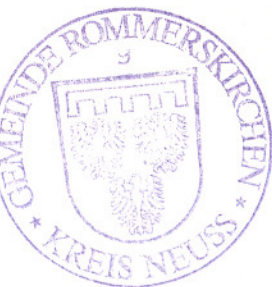



(Fischer)
Ratsmitglied

Die Dringlichkeitsentscheidung vom 25.06.1987 hat der Rat in seiner Sitzung am 13.07.1987 genehmigt.

Pommerskirchen, den 30.07.1987


(Faller)
Bürgermeister




(Fischer)
Ratsmitglied