

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



Begründung zum
Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 25
"Rathausumfeld"

Dem Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 25 „Rathausumfeld“ wird gemäß §9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141) folgende Begründung beigegeben:

1. Planerfordernis, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 25 „Rathausumfeld“ soll, innerhalb im Zusammenhang bestehender Bebauung, in direktem Bezug zum Rathaus und der bestehenden Infrastruktur der Bahnstrasse, eine Service-Wohnanlage ermöglicht werden.

Durch die im Vorfeld vorgenommene 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rommerskirchen „Rathausumfeld“, wurden die Festsetzungen für einen Teil des Planbereiches, Gemarkung Rommerskirchen, Flur 18, Flurstück 150, von „Fläche für den Gemeinbedarf“ in „gemischte Baufläche“ geändert, um die Errichtung einer Service-Wohnanlage im hinteren Grundstücksteil des bestehenden Rathauses zu ermöglichen.

Der gesamte Gebäudekomplex soll die Bereiche „Dienstleistung“ und „Wohnen für ältere Menschen“ näher miteinander verknüpfen.

Der Bereich „Dienstleistung“ wird durch das geplante Dienstleistungszentrum ausgefüllt. Im Erdgeschoß sollen die Räume für die Sparkasse und eine Begegnungsgastronomie entstehen. Als eine weitere wichtige Ausbaumaßnahme, für den Bereich „Dienstleistung“, soll eine Erweiterung des Rathauses vorgenommen werden, um die verschiedenen Ämter und Dezernate der Gemeinde wieder zentral „unter einem Dach“ zusammen führen zu können. Hierdurch werden Bürgern die Behördengänge erleichtert und ein reibungsloser Arbeitsablauf der Gemeindeverwaltung ermöglicht. Momentan befinden sich, aus Platzmangel, nicht alle Ämter und Dezernate im Rathaus. So befindet sich zum Beispiel das Baudezernat am Nettesheimer Weg in der Gillbachschule und die Kämmerei an der Kastanienallee in der dortigen ehemaligen Schule. Die Erweiterung der Fläche für die Verwaltung ist im Obergeschoß und Dachgeschoß des Dienstleistungszentrums geplant.

Der Bereich „Wohnen für ältere Menschen“ soll so geplant werden, dass dort eigenständige, abgeschlossene Wohnungen, für ältere Menschen, entstehen, die aber mit einer Sozialstation verbunden sind. Das bedeutet, dass die älteren Menschen ein selbständiges Leben führen können und, falls notwendig, direkt Hilfe und Betreuung erhalten.

2. Lage und Größe des Plangebietes, örtliche Verhältnisse, Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Das Plangebiet befindet sich im Rommerskirchener Ortsteil Eckum. Es liegt im nördlichen Mittelteil von Rommerskirchen- Eckum und wird über die Bahnstrasse, die Gillbachstrasse und den Olfenweg erschlossen.

Im Norden wird das Plangebiet durch die vorhandene Bebauung des Olfenweges, im Osten durch die Bahnstrasse, im Süden durch die Bebauung der Gillbachstrasse und im Westen durch das angrenzende Wohngebiet begrenzt.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rommerskirchen, Flur 18, Flurstück 59 , 140, 141, 144, 145, 148, 149, 150, 224 und 72 (teilweise) sowie Flur 17, Flurstück 58 (teilweise) und 333 und Flur 20 Flurstück 59 (teilweise), 125 (teilweise) 128, 129, 264 (teilweise) und 267.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch eine offene, langjährig bestehende Bebauung mit ein- bis zwei- geschossigen Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Die Zone unmittelbar an der Bahnstraße (B477) ist durch Mischnutzung mit Wohnen, Verwaltung, Handel und Handwerk bestimmt.

Für eine Bebauung dieses Gebietes spricht die direkte Anbindung an das bestehende Rathaus, sowie die zentrale Lage zur Ortsmitte und der vorhandenen sozialen Infrastruktur wie Bäcker, Lebensmitteldiscounter, Einzelhandelsgeschäfte, Kirchen, Gaststätten, etc.

Mit der Ausweisung von Flächen zur Errichtung des Dienstleistungszentrums und einer Service-Wohnanlage wird der Siedungsschwerpunkt der Gemeinde Rommerskirchen gestärkt.

3. Grundzüge der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die ortskern- und rathausnahe Sanierungsfläche eines ehem. Baumarktes einer neuen Nutzung zu geführt werden, um das Ortsbild und das ganzheitliche städtebauliche Konzept der Gemeinde Rommerskirchen angemessen an heutige Verhältnisse anzupassen.

Die fußläufige Erschließung des Gesamtkomplexes erfolgt über die Bahnstraße, sowie über den Olfenweg und die Gillbachstraße. Der ruhende Verkehr soll überwiegend auf Flächen am Olfenweg sowie an der Gillbachstraße untergebracht werden. Darüber hinaus soll in den Baugenehmigungsverfahren die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf geeigneten Flächen im näheren Umfeld des Bebauungsplanes geregelt werden.

4. Einzelfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan (teilweise Mischbaufläche, Fläche für den Gemeinbedarf und teilweise Wohnbaufläche) als Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Desweiteren wird eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden daher die im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. Ebenso sind die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Demnach werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. Die Errichtung von Gartenbaubetrieben oder Tankstellen wird also ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Mischgebiets bei einer 3-geschossigen Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bei einer 2-geschossigen Bebauung eine GRZ von 0,4 und eine GFZ 0,8 fest.

Diese Maßzahlen resultieren aus dem städtebaulich wünschenswerten Gebietscharakter und der erforderlichen Einfügung als städtebauliche Dominante in den vorhandenen Bebauungsbestand der unmittelbaren Umgebung.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden, neben der GRZ, Baugrenzen festgesetzt, die für die zu errichtenden Gebäude ausreichend Gestaltungsspielraum lassen.

4.4 Garagen und Stellplätze

Im Rahmen der vorgeschlagenen Bebauung entstehen ca. 20-24 Wohneinheiten sowie ein Dienstleistungszentrum mit verschiedenen Nutzungseinheiten. In Anlehnung an die Richtlinien für den Stellplatzbedarf sind während der Baugenehmigungsverfahren ausreichend Stellplätze nachzuweisen. Zusätzlich zu den im Bebauungsplan in Ihrer Lage unverbindlich dargestellten Stellplätzen, sollen in den Baugenehmigungsverfahren Stellplätze im Umfeld des Bebauungsplanes ausgewiesen werden.

Zur Beschränkung der Versiegelung des Bodens sind die Stellplätze versickerungsfähig auszubilden. Hierdurch wird erreicht, dass das Niederschlagswasser nicht zu den befestigten Fahrbahnen entwässert wird. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung.

4.5 Öffentliche und private Grünflächen, Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 25 „Rathausumfeld“ wurde der vorhandene Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes aufgenommen und bilanziert. Nach eingehender Prüfung konnte der Erhalt des Bestandes nicht gesichert werden. Die städtebauliche Verdichtung im Bereich des Rathausumfeldes erfüllt in besonderer Weise die Ansprüche an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Darüber hinaus stellte ein Teil des alten Baumbestandes eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit dar. Die detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dieser Begründung beigefügt. Der Ausgleich des getätigten Eingriffes soll auf einem Grundstück außerhalb des Plangebietes erfolgen. Im Rahmen einer Nutzungsvereinbarung der Gemeinde Rommerskirchen mit dem Eigentümer der Flächen Gemarkung Frixheim Anstel, Flur 16, Flurstück 19 verpflichtet sich dieser, Teilflächen entsprechend den Vorgaben der unteren Landschaftsbehörde aufzuforsten, zu pflegen und langfristig zu sichern. Die grundsätzliche Eignung des genannten Grundstückes als Ausgleichsfläche wurde bereits von der unteren Landschaftsbehörde anerkannt. Die Nutzungsvereinbarung wird durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit grundbuchrechtlich abgesichert.

Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

5. Verkehrsflächen

Die Ausweisung der Verkehrsflächen erfolgt in Anlehnung an den tatsächlichen Bestand.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Gemeinde Rommerskirchen, bzw. ihre Entwicklungsgesellschaft ist Eigentümer der Grundstücke des Plangebietes. Dadurch sind bodenordnende Verfahren nicht erforderlich. Die Realisierung des Dienstleistungszentrums soll in Kürze durch die neu gegründete Entwicklungsgesellschaft erfolgen. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über die Gesellschaft und wurde bei den Beratungen und Beschlussfassungen über die Gründung der Gesellschaft dargelegt.

Rommerskirchen, den 12.05.2003
i.A.

.....

(Hennicken)
stellv. Planungsamtsleiter

Diese Begründung gehört nach Beschluß des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 08.05.2003 gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den 12.05.2003

(Der Bürgermeister)