

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 7 "Kastanienallee" (im Parallelverfahren mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rommerskirchen)

I. Geltungsbereich der Planänderung:

Bereich der Hofanlage Bayer mit den Grundstücken Gemarkung Rommerskirchen, Flur 18, Flurstücke 217, 218 und 221 in Rommerskirchen-Eckum im Bereich zwischen der Kreuzung Mittelstraße/ Kastanienallee sowie dem Wendeplatz am Ende des Olfenweges

II. Inhalt und Zweck der Planänderung:

a) Art der baulichen Nutzung:

Für den Bereich der Planänderung soll anstelle von Dorfgebiet (MD-Gebiet gemäß § 5 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt werden.

Die Notwendigkeit hierzu ergibt sich daraus, daß die im Planänderungsbereich vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle nach Willen des Eigentümers aus der beengten Ortslage ausgelagert werden soll und nachfolgend auf dem Gelände der bisherigen Hofstelle die Errichtung von ca. 34 Altenwohnungen in Form einer Wohnanlage geplant ist.

Im Zuge dieser städtebaulichen Entwicklung ist dieser Teilbereich des Bebauungsplanes der sich ändernden Nutzung anzupassen.

Im Parallelverfahren zu dieser Änderung des Bebauungsplanes erfordert dies die Änderung des Flächennutzungsplanes von bisher 'Gemischte Baufläche' in 'Wohnbaufläche'.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BBauG (Bundesbaugesetz) folgend ist im Bebauungsplan für diesen Bereich ein Baugebiet (i.S. d. Baunutzungsverordnung) nach der besonderen Art der veränderten baulichen Nutzung festzusetzen.

Dem Charakter der näheren Umgebung entsprechend, die insgesamt eher von einer gemischt-dörflichen Wohnstruktur geprägt wird, also nicht ausschließlich dem Wohnen dient, hat die Festsetzung eines 'Allgemeinen Wohngebietes' zu erfolgen.

Hierdurch wird einerseits der Bau der Altenwohnanlage bzw. vergleichbarer Objekte planungsrechtlich gesichert sowie andererseits eine Anpassung an die Eigenart der näheren Umgebung ermöglicht.

b) Maß der baulichen Nutzung:

Für den Bereich der Planänderung erfolgt eine Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung von bisher GRZ 0,4 auf GRZ 0,3 und GFZ 0,8 auf GFZ 0,6 bei unveränderter zweigeschossiger Bauweise. Damit liegt das mit der Planänderung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung unter den in der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) festgelegten Höchstgrenzen.

Hierdurch soll gewährleistet werden, daß eine der Ortslage angepasste Bebauungsdichte erreicht wird. Gegenstand mehrerer Vor- und Abstimmungsgespräche war in dieser Hinsicht eine deutliche, das ortstypische Maß der baulichen Nutzung berücksichtigende Verringerung der Baumassen des vorgelegten Architektenentwurfes.

Anhand eines Massenmodells im Maßstab 1:500 konnte eine bauliche Lösung gefunden werden, die ihren Niederschlag in der Festsetzung bzw. Herabsetzung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl fand.

Darüberhinaus soll durch die veränderten Festsetzungen bezügl. der überbaubaren Grundstücksflächen ein harmonischer Übergang von der zum Gillbach hin lockeren Einfamilienhausbebauung zur verdichteten Altbebauung (teilweise zweigeschossig) an der Kastanienallee/ Mittelstraße erreicht werden.

c) Weitere Gründe der Planänderung:

Wegen der mit der Entstehung der Altenwohnanlage verbundenen Erhöhung der Wohneinheitenanzahl und des hieraus abzuleitenden erhöhten Bedarfs an notwendigen Stellplätzen und Garagen sieht der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan mehrere Flächen zur Anlage von Stellplätzen und Garagen auf dem Gelände der Altenwohnanlage vor.

Unter Berücksichtigung des Stellplatzbedarfs und der örtlichen Verhältnisse übersteigt die Zahl der vorgesehenen Stellplatzeinrichtungen die Mindestanforderungen der 'Richtzahlen für den Stellplatzbedarf'.

Im Kreuzungsbereich Kastanienallee/ Mittelstraße sowie an einem Teilstück der Mittelstraße (zum Gillbach hin) sind Verbreiterungen der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Ziel dieser Maßnahme ist die Entschärfung der dortigen beengten Straßenführung und des unübersichtlichen Kreuzungsbereiches. Der Ausbau des Einmündungsbereiches der Kastanienallee in die Mittelstraße soll unter Berücksichtigung des Ausbaucharakters der Kastanienallee erfolgen.

d) Zur Frage des Bedarfs an Altenwohnungen:

Derzeit sind im Gemeindegebiet keine Altenwohnungen im Sinne der Förderungsrichtlinien vorhanden. Es bestehen nur wenige private Altenheimplätze.

Anmeldungen für öffentlich geförderte Altenwohnungen (AW) wurden bei der Gemeinde vor der Planung dieser AW nicht getätigt. Allerdings hat der Träger des Vorhabens bereits im Sommer 1983 eine Liste mit 24 Namen von Personen der Gemeinde vorgelegt, die sich für die Anmietung einer AW gemeldet hatten, von denen wiederum 11 Personen aus dem Gemeindegebiet stammen.

Daraus wird erkennbar, daß bei einem entsprechenden Angebot tatsächlich ein öffentlicher Bedarf vorhanden ist.

Nach einer Statistik des Institutes für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NW (Heft 3.020 "30 Jahre Wohnungsbau in NW") wurden allein in der Zeit von 1965-1978 57.944 AW bei einer Gesamteinwohnerzahl von ca. 17 Mio. in Nordrhein-Westfalen gefördert; bezogen auf die Einwohnerzahl der Gemeinde von ca. 11.200 E ergäbe sich eine Zahl von 39 AW.

Dieser Vergleich zeigt, daß die geplante Anzahl von 34 AW noch unter dem Landesdurchschnitt liegt (bezogen auf den Förderungsabschnitt von 13 Jahren).

Dagegen ist es gerade in der Landgemeinde Rommerskirchen so, daß ältere Menschen überwiegend bis zu ihrem Lebensabend im angestammten Platz ihrer Familie bleiben, was auf einen geringeren Bedarfs als rechnerisch ermittelt hinweist.

Gleichwohl dürfte ein ortsnahe Angebot an AW sinnvoll sein. Dies umso mehr als der Standort städtebaulich sehr wohl in der alten Ortslage Eckum im Nahbereich des Siedlungsschwerpunktes integriert ist.

Da jedoch der örtliche Bedarf an AW (die Erfüllung eines überörtlichen Bedarfs ist nicht Planungsabsicht der Gemeinde) in der ge-

VIII. Änderungen und
pflanzen Größenordnung noch nicht vollends erwiesen ist, wurde auf eine Festlegung nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf verzichtet. Somit könnten andere im Allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet) zugelassene Vorhaben im Planbereich verwirklicht werden. Aufgrund der umgebenden städtebaulichen Situation sind stärker störende Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4, 5 BauNVO deshalb generell auszuschließen.

III. Maßnahmen zur Verwirklichung der veränderten baulichen Situation:

Die Realisierung der Altenwohnanlage hängt insbesondere von den Förderungsaussichten des Objektes nach dem Wohnungsbauförderungsgesetz ab. Der Bauträger hat einen entsprechenden Antrag auf Förderung der Altenwohnungen gestellt.

IV. Erschließung:

Der Planänderungsbereich als Bestandteil des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 7 "Kastanienallee" ist bereits straßenseitig durch die unmittelbar angrenzenden Straßen Kastanienallee und Mittelstraße erschlossen. Darüberhinaus ist eine fußläufige Verbindung zwischen der Kastanienallee und dem nordwestlich angrenzenden Wendehammer am Olfenweg geplant.

Die Kanalmäßige Erschließung ist vorhanden. Die zusätzliche Belastung der geplanten 34 Wohneinheiten für die öffentliche Kanalisation ist so gering, daß derzeit aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Unabhängig hiervon befindet sich die Sanierung der Kläranlage Anstel bereits im Planungsstadium. Bezüglich weiterer wasserwirtschaftlicher Einzelheiten wird auf die zur Planänderung erstellte 'Tiefbautechnische Stellungnahme' hingewiesen.

V. Bodenordnende Maßnahmen:

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes sind nicht vorgesehen bzw. derzeit nicht erforderlich, da sich der gesamte Planänderungsbereich in einem Privatbesitz befindet.

Sollten sich die Eigentumsverhältnisse ändern oder einvernehmliche Regelungen notwendig werden, behält sich die Gemeinde ein bodenordnendes Verfahren vor.

VI. Kosten, die der Gemeinde durch Maßnahmen zur Verwirklichung der Planänderung entstehen:

-Kosten für die Befestigung der Verkehrsflächenverbreiterung ca. 18.000 DM

-Grunderwerbskosten ($180 \text{ m}^2 \times 10 \text{ DM}$) ca. 1.800 DM

Gemeindeanteil wird auf ca. 10 TDM geschätzt; die Kosten werden durch Mittel des gemeindlichen Vermögenshaushaltes gedeckt.

Gründe für die gestalterischen Festsetzungen:

Grundgedanke der städtebaulichen Gestaltungsregelungen ist es, eine Anpassung an die historische Grundrißform und Lage des Gehöftes Bayer zu finden.

Die derzeitige Hofstelle bildet gemeinsam mit dem Steinbrinker Hof und der umgebenden Altbebauung an der Mittelstraße, Bielegasse und der Straße 'Am Apfelmarkt' den historischen altgewachsenen Kern der Ortslage Eckum. Der Ortsgrundriß wird wesentlich von der Anordnung der beiden Hofstellen geprägt.

Um diesen Gegebenheiten in gestalterischer Hinsicht ausreichend Rechnung zu tragen, ist die Neubebauung der Altenwohnanlage als als vom Grundriß her ähnlicher hofartiger Komplex konzipiert.

So beinhaltet der Planentwurf einen Tordurchgang in Verlängerung der ~~Axe~~ der Mittelstraße, wie er vergleichbar die Straßenansicht der derzeitigen Hofanlage bestimmt.

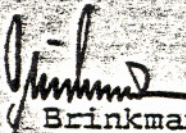
Die Zielsetzung einer möglichst harmonischen Einpassung der Altenwohnanlage in den historischen Ortskern verlangt neben planungsrechtlichen Vorgaben, wie z.B. der Festsetzung einer maximal zweigeschossigen Bauweise, gleichermaßen auch nach geeigneten gestalterischen Regelungen bezüglich Dachform, Dachneigung, Materialfarbgebung und Außenwandgestaltung.

Um deshalb das in diesem Bereich charakteristische Ortsbild zu wahren, sind diese als Mindestanforderungen zu verstehende Gestaltungsvorschriften unumgänglich.

Aufgestellt:

Rommerskirchen, den 30.12.1985

Der Gemeindedirektor:


(Brinkmann)



Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.12.1985 hat diese Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 02.01. - 03.02.1986 zusammen mit dem Änderungsentwurf zum Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 7 "Kastanienallee" öffentlich ausgelegen.

Rommerskirchen, den 24. März 1986

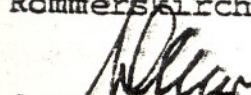
I.V. 
(Welter)

Erster Beigeordneter



Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat diese Entwurfsbegründung gemäß Satzungsbeschluß vom 27.02.1986 als Entscheidungsbegründung übernommen.

Rommerskirchen, den 24. März 1986


(Bürgermeister)


(Ratsmitglied)



VIII. Änderungen und Ergänzungen der Planung im Verfahren nach § 2a Abs. 7 des Bundesbaugesetzes

Nachdem der Rat in seiner Sitzung am 27.02.1986 den Beschluß über die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Satzungsbeschluß für die erste Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 7 "Kastanienallee" gefaßt hatte, ergab sich nach Überprüfung durch den Regierungspräsidenten Düsseldorf die Notwendigkeit, die Planung in einzelnen Punkten zu ändern und zu ergänzen.

Mit Rücksicht darauf, daß diese Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, erfolgt keine erneute Auslegung, sondern eine 'Eingeschränkte Beteiligung' im Verfahren nach § 2a Abs. 7 Bundesbaugesetz.

Die Änderung und Ergänzung der Planung macht die Anpassung der Begründung, wie nachstehend im einzelnen erläutert, erforderlich. Der Erläuterungsbericht zur (4.) Änderung des Flächennutzungsplanes kann unverändert übernommen werden.

1. Die Streichungen in violetter Farbe wurden vorgenommen, weil die Angaben nicht gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan, sondern nur nach der Bauvoranfrage zutreffend sind bzw. gegenstandslos geworden sind.
2. Eine Bauweise, ob geschlossene oder offene, wurde nicht festgesetzt, weil hierzu keine Notwendigkeit besteht, denn das Plangebiet ist in e i n e m Eigentum, soll nach der Bauplanung nicht geteilt werden und darüberhinaus ist zumindest ein Baukörper von über 50 Meter Länge in U-Form geplant. Im übrigen soll der Spielraum für die Bebauung nicht unnötig eingeschränkt werden.
3. Die Festsetzung der Stellplätze (St) oder Garagen (Ga) als Gemeinschaftsanlagen ist nicht notwendig, weil es sich um e i n Eigentum handelt; eine Teilung ist nicht beabsichtigt.

Geändert:

Rommerskirchen, den 27.06.1986

Der Gemeindedirektor:


(Brinkmann)

3/2