ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 1o "Eckumer Berg" der Gemeinde Rommerskirchen gemäß § 9 (8) BBauG i.d.F. vom 18.8.1976, berichtigt am 2o.12.1976

---

1) Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen dem alten Bahndamm und der B 477 und wird begrenzt:

im Osten	von der nichtbenutzten Bahnstrecke Holzheim-Rommerskirchen;
im Süden	von der Südgrenze der Straße "Eckumer Berg" bis zur Parzelle Flur 17, Nr. 28o, an der Ostgrenze der Parzellen Flur 17, Nr. 28o, 283 und 284 verlaufend und am Ende dieser Parzelle nach Westen abknickend entlang der Südgrenzen der Parzellen Flur 17, Nr, 284, 269 und 276 bis zur Bahnstraße, der B 477;
im Westen	von der Bahnstraße, der B 477;
im Norden	von den Nordgrenzen der Parzellen Flur 2o, Nr. 115, 1oo, von dort entlang der Parzelle 12o nach Norden verspringend, ab dort den Nordgrenzen der Parzellen Flur 2o, Nr. 12o, 121, 31/3 und 31/4 folgend bis zum unbenutzten Bahndamm.

2) Bestehende Verhältnisse

Die an der Bahnstraße (B 477) gelegenen Grundstücke sind bereits mit Läden, Geschäften, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, einigen Wohnhäusern sowie einem Landmaschinenhandel- und Reparaturbetrieb in überwiegend 2-geschossiger Bauweise bebaut.
Die Straßen "Eckumer Berg" und "Heimchesweg" sind mit Wohnhäusern in 1- bis 2-geschossiger Bauweise bebaut. Der Innenbereich wird zur Zeit landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt.

3) Bestehende rechtliche Bindungen

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurde der Bebauungsplan mit geringfügigen Abweichungen aus dem bis 31.12.1977 gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Gemäß

Neugliederungsschlußgesetz vom 26.11.1974 verlor dieser Flächennutzungsplan seine Gültigkeit.
Die Gemeinde Rommerskirchen hat unter Beachtung der Maßgabe des Neugliederungsschlußgesetzes vom 26.11.1974 das zeit- und arbeitsaufwendige Verfahren für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes eingeleitet. Eine grundsätzliche Konzeption ist erarbeitet und kann in Kürze mit der Landesplanung abgestimmt werden. Da der weitere Fortgang des Flächennutzungsplanverfahrens voraussichtlich noch das ganze Jahr 1979/8o in Anspruch nehmen wird, würde bei der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nach der Genehmigung des Flächennutzungsplanes eine nicht vertretbare Verzögerung auftreten. Die Maßgaben des § 8 Abs. 2 BBauG lassen jedoch bei zwingenden Gründen einen Bebauungsplan zu, ohne daß ein Flächennutzungsplan vorliegt.

Darlegung der zwingenden Gründe für das vorgezogene Bebauungsplanverfahren nach § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG gemäß Runderlaß des Innenministers vom 6.12.1977 - VC4-7o2/9o1.1 -

Nach Aussage des Landesentwicklungsplanes I stellt die Gemeinde Rommerskirchen eine Gemeinde in der ländlichen Zone mit zentralörtlicher Bedeutung für einen Versorgungsbereich von 5.ooo bis 1o.ooo Einwohner (nach dem neuen Entwurf des LEP I/II = 10.000-25.000) dar. Gemäß § 19 Abs. 3 c Landesentwicklungsprogramm sind in der ländlichen Zone vorrangig, die Voraussetzungen für eine wachstumsorientierte und koordinierte Förderung ihrer Entwicklung zu schaffen, wobei alle Gemeinden durch eine entsprechende Grundausstattung funktionsgerecht zu fördern sind. Dabei soll u.a. die gemeindliche Entwicklung, insbesondere durch die Ausrichtung der Siedlungsstruktur auf die Siedlungsschwerpunkte erfolgen. (Dies wurde auch durch die Bekanntgabe der Ziele der Landesplanung im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens für die Gemeinde Rommerskirchen gemäß § 18 Landesplanungsgesetz am 5.7.1978, Az. 61.4o.o1-23o8 von der Landesplanung bestätigt.)
Der noch gültige Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Landkreis Grevenbroich, von 1968 weist im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1o "Eckumer Berg" Wohnsiedlungsbereich aus.

Landesplanerische Vorgaben, die überaus günstigen Standortvoraussetzungen, wie Nähe zum Haltepunkt Bundesbahn, Konzentration der öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen und der geplante Siedlungsschwerpunkt, räumen dieser Fläche eine hervorragende Standortgunst ein.
Im Zusammenhang mit dem überaus großen Mangel an Baugrundstücken wird in dem angestrebten Siedlungsschwerpunkt die Bautätigkeit fast völlig lahm gelegt. Es ist zu befürchten, und darauf weisen konkrete Erscheinungen hin, daß bereits jetzt Bevölkerungsverluste in diesem Kernbereich zu verzeichnen sind. Bauwillige sind gezwungen, entweder in die kleineren Ortslagen des Gemeindegebietes oder über die Gemeindegrenze hinaus auszuweichen, um ein Baugrundstück zu finden.
Die zwingende Notwendigkeit der Schaffung von Bauflächen in Schwerpunktnähe wird ebenfalls in den Flächennutzungsplanuntersuchungen hervorgehoben. Die städtebaulichen Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1o "Eckumer Berg" laufen parallel zu den Absichten des Flächennutzungsplanes und werden somit vollinhaltlich übernommen.

4) Begründung der Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um im künftigen Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde vorgesehene Bauflächen einer baldigen städtebaulich geordneten Nutzung zuzuführen.
Die Ortslage Eckum stellt in Verbindung mit der Ortslage Rommerskirchen den Schwerpunkt der gemeindlichen Siedlungsentwicklung dar.
Aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb der Ortslage Eckum, in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle der Bundesbahn und tangiert von der B 477, ist der Planbereich als Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Gemeinde anzusprechen.
Durch Ausweisung weiterer Wohnbauflächen und durch Abgrenzung des bereits vorhandenen Mischgebietes längs der B 477, das überwiegend Betriebe mit Versorgungsfunktion für die Gemeinde enthält zum vorhandenen und geplanten Wohngebiet, soll

die Zentrumsfunktion dieses Bereiches ausgebaut und planerisch gesichert werden.
Die Notwendigkeit zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen ergibt sich weiterhin aus der Tatsache, daß gerade im Bereich der Ortslagen Eckum und Rommerskirchen, die das gemeindliche Zentrum sind, bei starker Nachfrage kein ausreichendes Angebot an Bauland vorhanden ist.
Nach einem Gutachten von Prof. Robaschik wird der Gesamtbedarf an Wohnraum, einschl. Ersatz- und Erweiterungsbedarf, bis zum Jahr 199o auf 5oo WE geschätzt. Dieser soll jedoch aufgrund der besseren Infrastrukturausstattung überwiegend in den vorhandenen Wohnsiedlungsschwerpunkten untergebracht werden. Entsprechend der Nachfrage und der ländlichen Lage ist der Bedarf überwiegend durch Baumöglichkeit für Einfamilienhäuser zu decken.
Der Bebauungsplan soll darüberhinaus eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und wirtschaftliche Erschließung gewährleisten.

5) Vorgesehene Planausweisungen

a) Siedlungs- und Grünflächen

Das Baugebiet wird entsprechend der vorhandenen Bebauung entlang der Bahnstraße als Mischgebiet in 2-geschossiger Bauweise und im südöstlichen Bereich bis zum Bahndamm als allgemeines Wohngebiet in 1- bis 2-geschossiger Bauweise ausgewiesen.
Diese Gliederung ist aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung und den Erfordernissen des Immissionsschutzes erforderlich.
Die neu ausgewiesenen Bauflächen sollen,wie unter Punkt 3) u. 4) bereits begründet, als dem Siedlungsschwerpunkt zugeordnetes Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Erschließung der hierfür geeigneten Flächen zwischen Altbebauung entlang der Bahnstraße und dem ehemaligen Bahndamm erfolgt durch eine Wohnstraße mit anschließenden Stichwegen als Verbindung zwischen den bestehenden Straßen "Heimchesweg" und "Eckumer Berg".

Die gewählte Lage der überbaubaren Flächen ist begründet, durch Himmelsrichtung und Immissionsschutz.
Die Stellung und Höhe der Häuserzeilen im rückwärtigen Gelände wurden mit Rücksicht auf die angrenzende Straße und Gewerbebetriebe so gewählt, daß im Innenbereich eine wesentliche Schallpegelminderung bewirkt werden kann.
Zusätzlich wurde an der Grenze zu den immissionsträchtigen Gewerbebetrieben eine Mauer- und Garagenzeile ausgewiesen.
Ergänzt wird dieser Immissionsschutz durch Grünflächen und Pflanzbindung längs der Grenze zu diesem Bereich.
Beeinflußt durch die vorhandene Struktur und Nutzung des Bereiches beiderseits der Bahnstraße ergibt sich längs der Bahnstraße ein zentrales Gebiet des Siedlungsschwerpunktes, auch hinsichtlich der Versorgung und Dienstleistung. Um dieses planerische Ziel zu verfestigen und die gewünschte bauliche Nutzung zu ermöglichen, wurde der im wesentlichen bereits bebaute Bereich längs der Bahnstraße als MI-Gebiet ausgewiesen.
Die städtebaulich gewünschte Nutzung als Versorgungs- und Dienstleistungsbereich würde durch eine Ausweitung der vorhandenen Betriebe auf den Parzellen 143, 146, 147, 15o, 151, erheblich eingeschränkt. Aus diesem Grunde werden die überbaubaren Flächen im Bereich dieser Betriebe auf die vorhandene bauliche Nutzung beschränkt. Daher konnten die Anregungen und Bedenken der Firma Müller & Söhne u. Wirtz nicht weitergehend berücksichtigt werden.
Diese Maßnahme wird auch erforderlich, um die landesplanerisch gewünschte Konzentration von Wohnraum im Siedlungsschwerpunkt unter Berücksichtigung des notwendigen Immissionsschutzes, durchführen zu können. Die rückwärtigen Grundstücksteile dieser Betriebe wurden aus diesem Grunde als Grünfläche bzw. Frei- und Lagerfläche ausgewiesen, um in diesem Bereich störende Emissionen auszuschließen.
Im bebauten Bereich ist die Bebauungstiefe in Anpassung an die vorhandene und geplante bauliche Substanz festgesetzt, mit Ausnahme eines Teilgebietes an der Bahnstraße, wo die gewerbliche Nutzung (Sparkasse, Bäckerei etc.) Erweiterungsmöglichkeiten erfordern.

Insgesamt sind im Plangebiet ca. 57 neue Wohneinheiten mit einer Aufnahmekapazität von ca. 15o Einwohner ausgewiesen.
Die vorgesehene 1- bis 2-geschossige Bauweise für Einzel- und Reihenhäuser entspricht der vorhandenen ländlichen Siedlungsstruktur des Ortes.
Die Ausweisung der Grünfläche (Park und Kinderspielplatz) auf der Parzelle 131 begründet sich aus ihrer zentralen Lage im relativ dicht besiedelten Ortskern.
Um allen Gruppen der Bevölkerung in diesem zentralen Bereich ein ausreichendes Angebot an nutzbarer öffentlicher Freifläche als Erholungs- und Komunikationsraum zu sichern, ist es unbedingt notwendig, diese Fläche in ihrem vollen Umfang der allgemeinen Nutzung zuzuführen. Dieser zwingend notwendigen Verbesserung der Wohnqualität und zentralen Funktion steht der Verlust an baulicher Ausnutzung entgegen. Bei der Abwägung muß in dieser Situation dem Allgemeinwohl Priorität eingeräumt werden.

b) Erschließung

Die noch nicht bebauten Flächen werden durch eine 1o,oo m breite Haupterschließungsstraße als Querspange zwischen Heimchesweg und Straße "Eckumer Berg" sowie einmündende Wohnstrassen und Wohnwege erschlossen. Die geplante Haupterschließungsstraße wurde durch Einfügung von Kurvenradien bewußt geschwindigkeitsbremsend im Sinne der Verkehrsberuhigung in Wohngebieten ausgebildet.
Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind 24 öffentliche Parkplätze und 43 Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen. Diese sind den Baublöcken zugeordnet.
Die Ausweisung von Gemeinschaftsgaragen soll der Entlastung der Wohnstraßen und Wege und der ruhigen Wohnlage dienen. Soweit keine Ausweisung erfolgte, können Garagen oder Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken, im Bauwich oder innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden.
Die Kapazität der in den bereits vorhandenen Straßen (Bahnstraße, Eckumer Berg, Heimchesweg) vorhandenen Entwässerungs-

und Wasserleitungen ist so bemessen, daß auch der geplante Innenbereich angeschlossen werden kann.
Bei Abwägung der Bedenken der Anlieger Robine, Kutz etc. mußte der optimalen Aufschließung von Bauland und der verkehrstechnisch vertretbaren Erschließung zur Straße "Eckumer Berg" der Vorrang gegeben werden.
Das anfallende Abwasser wird zur vorhandenen funktionsfähigen vollbiologischen Zentralkläranlage in Rommerskirchen-Anstel abgeführt und schadlos beseitigt.
Mit einer Reduzierung der Immissionsbelastung des Baugebietes durch den Verkehr auf der B 477 kann in absehbarer Zukunft gerechnet werden. Nach jüngsten Verkehrszählungen beträgt die Verkehrsbelastung pro Tag ca. 7.5oo Kraftfahrzeuge.
Eine Verlegung der B 477 nach Osten, außerhalb des Siedlungsbereiches, wird von der Gemeinde wegen verschiedener Verkehrsengpässen angestrebt. Zur Zeit wird vom Landschaftsverband - LSBA Krefeld - der Entwurf einer Trassierung, ca. 1.5oo m östlich der Ortslage, erstellt und anschließend soll das erforderliche Verfahren eingeleitet werden.

6) Durchführung der Maßnahme

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt, um durch die alsbaldige Flächenzuweisung als erste Maßnahme den Straßenbau zu ermöglichen und Ver- und Entsorgung des Baugebietes zu sichern.
Die erforderliche Umlegung gemäß § 45 bis 75 BBauG geschieht durch den Umlegungsausschuß der Gemeinde Rommerskirchen.
Die Durchführung der geplanten Kanal- und Straßenbaumaßnahmen obliegt der Gemeinde.
Die Wasserversorgung obliegt dem Kreiswasserwerk.
Die Stromversorgung obliegt dem RWE.
Die Erschließung soll im Jahre 1979 begonnen werden.

7) Überschlägliche Kostenermittlung der Baumaßnahme

Der Gemeinde werden infolge der geplanten Maßnahmen voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

A. Straßenbaukosten

1. Straßenbau, Entwässerung, Bürgersteige, Parkplätze und Grüngestaltung	563.000,-- DM
2. Straßenbeleuchtung	37.000,-- DM
-Der Anteil der Anlieger beträgt nach der Satzung der Gemeinde 9o % der Gesamtkosten.-	
3. Grundstücksentwässerung	25o.000,-- DM
-Die Kosten werden aufgrund der Satzung der Gemeinde über das Erheben von Kanalanschlußgeführen von den Anliegern erhoben.-	

B. Vermesserungskosten

als Vorausleistung der Gemeinde	3o.000,-- DM
-Die Kosten werden über das Umlegungsverfahren an die Gemeinde erstattet.-	
C. Planungskosten	5.000,-- DM
	885.000,-- DM

Vorgesehene Finanzierung

a) Erschließungsbeitrag der Anlieger	54o.000,-- DM
b) Kanalanschlußgebühren	25o.000,-- DM
c) Erstattung an die Gemeinde über das Umlegungsverfahren	3o.000,-- DM
d) Anteil der Gemeinde über den Vermögenshaushalt	65.000,-- DM
	885.000,-- DM

Rommerskirchen, den 18.1.1979