

## **Begründung** **zur 4. Änderung des Bebauungsplanes** **Rommerskirchen Nr. 11 „Giller Straße“**

### **Geltungsbereich und bestehende Situation**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt die Grundstücke Gemarkung Rommerskirchen, Flur 15, Flurstücke 266, 303, 304 und 284-292 (jeweils teilweise).

Es handelt sich um einen Teilbereich des Geländes der ehemaligen landwirtschaftlichen Trocknungsanlage am Gillbach hinter den ca. 1993 entstandenen Doppelhäusern an der Giller Straße 48 bis 56a.

Bisher ist dieses Gelände im 1987 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 11 „Giller Straße“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Zur Zeit liegt die 1996 von der Gemeinde erworbene Fläche brach (Unland). Drei noch vorhandene ehem. Absetzbecken von der Wäsche landwirtschaftlicher Produkte stehen z. Zt. meistens unter Wasser, denn sie sind mit dem Gillbach verbunden. Eine Zone am Gillbach von ca. 25 bis 50 m steht unter Landschaftsschutz. Eine an der Giller Straße und am Gillbach entlangführende Pappelreihe mußte 1997 mangels Standsicherheit gefällt werden.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept für die Gemeinde Rommerskirchen muß in der Auezone des Gillbaches nördlich der Giller Straße ein Regenrückhaltebecken angelegt werden. Dazu ist eine planungsrechtliche Sicherung erforderlich. Dies soll durch die Festsetzung „Rückhalteanlage“ als Zweckbestimmung in der Grünfläche erfolgen.

Neben der vorhandenen Wohnbebauung soll, aus Gründen des steigenden Wohnbedarfs, ein weiteres Doppelhaus im allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan und ein entsprechender Abstand zum Landschaftsschutzgebiet läßt dies zu.

Die auf den rückwärtigen Gartenflächen der Doppelhausgrundstücke bisher festgesetzte Bindung für Bepflanzung soll gemäß Beschluß des Planungs- und Umweltausschusses vom 20.10.1997 aufgehoben und auf dem Flurstück 303 neu festgesetzt werden, wobei die entstehenden Kosten von den Begünstigten, die seinerzeit den Antrag gestellt haben, zu übernehmen sind.

## **Festsetzungen**

Die textliche Festsetzung 1.4 der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes gilt weiterhin im Bereich dieser Änderung.

Zusätzlich zu dieser textlichen Festsetzung werden für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 11 „Giller Straße“ folgende Festsetzungen getroffen:

- Der Bereich des neu geplanten Doppelhauses wird angepaßt an die umgebende Bebauung als allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger, offener Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,5 festgesetzt.
- Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Die rückwärtige Gartenfläche, hinter der vorhandenen Doppelhausbebauung erhält, nachdem die Pflanzbindung entfällt, die Festsetzung allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger, offener Bauweise entsprechend der restlichen Grundstücksfläche.
- Im Bereich hinter den Doppelhausgrundstücken wird, als Ersatz für die entfallene Pflanzbindung innerhalb der Baugrundstücke, eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- Um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, bzw. um einen gewissen Ausgleich zu gewährleisten werden im Plangebiet Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, sowie das Anpflanzen von Einzelbäumen festgesetzt. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, befindet sich derzeit eine 5-15 Jahre alte z.T. mit Pioniergebüsch (Holunder) bestandene Brache. Diese soll erhalten werden, bzw. sich weiter entwickeln und so im Laufe der Zeit eine noch höhere Wertigkeit erreichen. Die anzupflanzenden Bäume müssen gewässerverträglich gewählt werden (z.B. Eschen oder Erlen)
- Die verbleibende Fläche erhält die Festsetzung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Regenrückhalteanlage. Diese wird naturnah gestaltet und so angelegt, daß in den nächsten 10-15 Jahren keine weiteren Maßnahmen zur Unterhaltung, wie das Entfernen von Ablagerungen am Boden des Regenrückhaltebeckens notwendig sind. Auf diese Weise können sich auch die Randbereiche um das Regenrückhaltebecken ungestört entwickeln. Lediglich im Bereich des Auslaufes ist ein Drosselorgan als technische Einrichtung notwendig.

## **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch Anschluß an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze der Kreiswasserwerke, der RWE Energie AG und der Rhenag.

Die Entsorgung von Abfall ist durch ein von der Gemeinde Rommerskirchen beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Zur Abwasserentsorgung werden die ausgewiesenen Bauflächen an den vorhandenen Kanal in der Giller Straße angeschlossen.

Das Regenrückhaltebecken wird gespeist durch den von Steinbrink bis Gill entlang des Gillbaches verlaufenden Hauptsammler.

### **Umweltschützende Belange**

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt. Der Umfang des Eingriffes und der noch erforderliche Ausgleich sind in der als Anlage beigefügten Bilanzierung dargestellt und nachgewiesen.

Ausschlaggebend ist die z. Zt. vorhandene ökologische Situation und nicht die bisherige Festsetzung im Bebauungsplan.

Danach ist eine Kompensationsfläche von 2693 qm erforderlich.

Der Ausgleich wird durch Aufforstung auf dem gemeindeeigenen Ackergrundstück Gemarkung Frixheim-Anstel, Flur 4, Flurstück 104 mit der Größe von 11711 qm erbracht und im Zusammenhang mit weiteren zu erwartenden Kompensationsmaßnahmen realisiert.

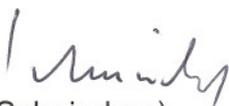
### **Kosten, Finanzierung , Verwirklichung**

Da sich die Grundstücke bereits in Gemeindeeigentum befinden und die Erschließung der Baugrundstücke über eine vorh. Straße erfolgt entstehen diesbezüglich keine weiteren Kosten. Die Kosten für die Anlage des Regenrückhaltebeckens werden durch den Erftverband übernommen.

Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt nach Abschluß des Bauleitplanverfahrens. Der Ausbau des Regenrückhaltebeckens ist in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Breslauer Straße“ zu sehen.

Rommerskirchen, den 09.05.2001

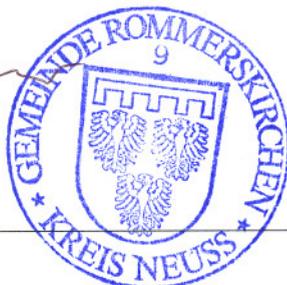
i.A.

  
(Schnieders)

Diese Begründung ist mit dem Bebauungsplanentwurf durch Beschluß des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 08.02.2001 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt worden.

Rommerskirchen, den 09.05.2001

  
(Bürgermeister)

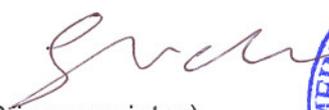


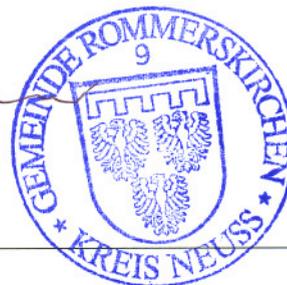
  
(Ratsmitglied)

---

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.02.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2001 bis einschließlich 02.04.2001 als Entwurf öffentlich ausgelegen.

Rommerskirchen , den 09.05.2001

  
(Bürgermeister)



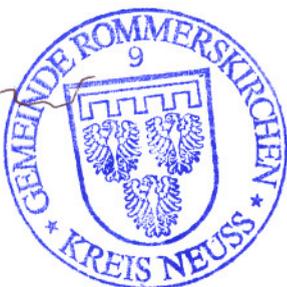
  
(Ratsmitglied)

---

Diese Begründung gehört nach Beschluß des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 26.04.2001 gemäß § 10 BauGB zu dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den 09.05.2001

  
(Bürgermeister)



  
(Ratsmitglied)