

Gemeinde Rommerskirchen

Der Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung

Betr.: Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rommerskirchen „Frongraben“

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 des Baugesetzbuchs

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 17.11.2022 den Beschluss zur Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Rommerskirchen „Frongraben“ gefasst.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726, 1738) durchzuführen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

Der Geltungsbereich der 56. FNP-Änderung umfasst in der Gemeinde Rommerskirchen, Gemarkung Rommerskirchen, in den Fluren 25, 26 und 28, die Flurstücke 17 (Flur 26), 41 (Flur 25), einen Teil des Flurstücks 42 (Flur 25), einen Teil des Flurstücks 74 (Flur 25), einen Teil des Flurstücks 320 (Flur 28) sowie einen Teil des Flurstücks 75 (Flur 25). Der Geltungsbereich der 56. FNP-Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Die Gemeinde Rommerskirchen verzeichnet seit einigen Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung. Aufgrund dieses dynamischen Bevölkerungszuwachses besteht eine stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Rommerskirchen, insbesondere auch nach Eigenheimen. Mit der geplanten Entwicklung des neuen Baugebiets „Frongraben“ im Ortsteil Vanikum soll diesem Bedarf Rechnung getragen und durch die Bereitstellung von neuem Wohnraum soll ein bedarfsorientierter und aktiver Beitrag zur Sicherung der Daseinsvorsorge geleistet werden.

Dem Plangebiet kommt in diesem Zusammenhang eine besondere städtebauliche Bedeutung zu, da es für eine Arrondierung des Siedlungsbereichs des Ortsteils Vanikum sorgen soll. Durch den Vorhabenträger wurde bereits ein städtebauliches Konzept für die geplante Wohnbebauung erstellt. Das städtebauliche Konzept soll als Grundlage für den Bebauungsplan dienen, der das verbindliche Planungsrecht für die Entwicklung der Fläche schaffen soll. Da der Bereich des Plangebietes im Flächennutzungsplan (FNP) als „Gemischte Baufläche (M)“ ausgewiesen ist, soll dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren in „Wohnbaufläche (W)“ geändert werden und somit das vorbereitende Planungsrecht herstellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Rand des Siedlungsgefüges des Rommerskirchener Ortsteils Vanikum, welches sich hauptsächlich entlang der Kreisstraße 24 (Hauptstraße/Vanikumer Straße) erstreckt. Der nördliche Bereich des Plangebiets wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Auf der südöstlichen Fläche befinden sich derzeit eine Wiesenfläche und einige grenzständige Bäume und Hecken. Der von der Hauptstraße aus nach Norden abzweigende und bis zur Straße Frongraben verlaufende Wirtschaftsweg ist derzeit geschottert und wird durch Anlieger, Radfahrer und landwirtschaftlichen Verkehr genutzt.

Die weitere Umgebung des Plangebiets besteht im Westen, Süden und Südosten überwiegend aus offener Wohnbebauung. Nördlich und östlich des Geltungsbereichs befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Südwestlich des Plangebiets grenzt eine eingezäunte private Grünfläche an, auf welcher unter anderem Hühner gehalten werden.

Der Geltungsbereich 56. FNP-Änderung umfasst das Planungsgebiet des neuen Wohngebiets „Frongraben“ mit einer Größe von ca. 1,3 ha. Das Wohngebiet umfasst zwei Teilbereiche, den rd. 1,0 ha großen nördlichen und den rund 0,3 ha großen südöstlichen Teil. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet die rd. 820 m² große Verkehrsfläche des Wirtschaftswegs bzw. der Straße Frongraben. Die Gemeinde möchte auf diese Weise auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum reagieren. Um auf den anstehenden Bedarf insbesondere für Familien zu reagieren, sollen Doppel- und Reihenhäuser im Plangebiet entstehen. Insgesamt ist die Schaffung von bis zu 40 Wohneinheiten vorgesehen.

Um eine leistungsfähige Erschließung des geplanten Gebietes zu sichern, soll der bestehende Wirtschaftsweg im Abschnitt zwischen der Hauptstraße und der Straße Frongraben zur Benutzung durch den öffentlichen Verkehr ausgebaut werden. Um eine direkte Erschließung des nördlich gelegenen Wohngebietes zu sichern, soll eine neue Erschließungsstraße von der Haupterschließung abzweigen und durch Stichstraßen ergänzt werden. Das südöstlich gelegene Wohngebiet soll ebenfalls durch eine Stichstraße von der Haupterschließungsstraße aus erschlossen werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht außerdem schmale öffentliche Grünflächen in den Bereichen zu den Ackerflächen hin vor, die teilweise durch Fußwege aus den Wohngebieten zu den bestehenden Wirtschaftswegen unterbrochen werden.

Die konkrete Ermittlung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im weiteren Planverfahren erfolgen und die Ergebnisse werden entsprechend in die Planung eingearbeitet.

Rommerskirchen, den 21.11.2022

Gez.

Dr. Martin Mertens
Der Bürgermeister