

Gemeinde Rommerskirchen

Der Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung

Betr.: Aufstellung des Bebauungsplans RO 54 „Frongraben“ der Gemeinde Rommerskirchen

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 des Bebauungsplans RO 54 „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 des Bebauungsplanes RO 54 „Frongraben“ 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).

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. Da der Bereich des Plangebiets im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche (M)“ ausgewiesen ist, der Bebauungsplan aber ein Wohngebiet vorsieht, ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das parallel laufende Planverfahren zur 56. FNP Änderung „Frongraben“ weist für den Bereich des Plangebiets eine „Wohnbaufläche (W)“ aus und schafft somit das vorbereitende Planungsrecht für den Bebauungsplan RO 54 „Frongraben“.

Das durch den Investor erstellte und mit der Gemeinde Rommerskirchen abgestimmte städtebauliche Konzept soll als Grundlage für den Bebauungsplan dienen, der das verbindliche Planungsrecht für die Entwicklung der Fläche schaffen soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Geltungsbereiches befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Südwestlich des Plangebietes grenzt eine eingezäunte private Grünfläche an, auf welcher unter anderem Hühner gehalten werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans RO 54 „Frongraben“ 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 Wohngebiets zu sichern, soll der bestehende Wirtschaftsweg im Abschnitt zwischen der Hauptstraße und der Straße Frongraben zur Benutzung durch den öffentlichen Verkehr ausgebaut werden. Dieser Abschnitt soll als Haupteerschließung im Trennsystem ausgebildet werden. Um eine direkte Erschließung des nördlich gelegenen Wohngebiets zu sichern, soll eine neue Erschließungsstraße von der Haupteerschließung abzweigen und durch Stichstraßen ergänzt werden. Das südöstlich gelegene Wohngebiet soll ebenfalls durch eine Stichstraße von der Haupteerschließungsstraße aus erschlossen werden. Die innere Erschließungsstraße und die Stiche sollen als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (insbesondere zur Verkehrsberuhigung) und hieran angrenzend sollen notwendige öffentliche Stellplätze verortet 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