

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan HOE 15 „Im Kamp“ der Gemeinde Rommerskirchen



Geltungsbereich des Bebauungsplans HOE 15 „Im Kamp“ der Gemeinde Rommerskirchen



Hintergrund der Planung

Anlass der Planung ist das Anliegen der Gemeinde Rommerskirchen, dem Bedarf an Baugrundstücken im Ortsteil Widdeshoven nachzukommen und die für die Errichtung einer entsprechenden Wohnbebauung geeigneten Flächen zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans HOE 15 „Im Kamp“ beabsichtigt die Gemeinde Rommerskirchen, dem anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken gerecht zu werden. Die Planung ist Teil der kommunalen Baulandpolitik, die die Deckung des sich aus den einzelnen Ortslagen entwickelnden Eigenbedarfs an Bauland zum Ziel hat. Die Entwicklung erfolgt dabei unter Nutzung der im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenpotenziale und der sinnvollen Abrundung der Ortslage sowie unter Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Mit der Ausweisung von Grundstücken für freistehende Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser werden vorhandene Bebauungsstrukturen aufgegriffen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Verdichtung mit angemessenen Grundstücksgrößen ab.

Das ca. 20.917 m² große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Widdeshoven. Im Osten grenzt es an die bestehende Wohnbebauung des Ortsteils Widdeshoven an. Der Norden wird durch die L 69 („Im Kamp“) und der Westen durch den Köttebach begrenzt, hinter dem sich ein Wirtschaftsweg sowie landwirtschaftliche Flächen anschließen. Südlich des Plangebiets befinden sich ebenfalls ein Wirtschaftsweg sowie landwirtschaftliche genutzte Flächen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 95 und 102 sowie einen Teil des Flurstücks 138, Flur 13, Gemarkung Hoeningen.

Ablauf des Planungsverfahrens

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 22.03.2018 gemäß § 1 i.V.m. § 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) in der zu diesem Zeitpunkt gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplans HOE 15 „Im Kamp“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 29.03.2018 bis einschließlich 30.04.2018. Gleichzeitig wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um ihre frühzeitige Stellungnahme gebeten.

Am 25.06.2020 wurde durch den Rat der Gemeinde Rommerskirchen der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Plan lag vom 13.07.2020 bis einschließlich 14.08.2020 bei der Gemeinde Rommerskirchen zu jedermanns Einsicht aus. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 21.01.2021 durch den Rat der Gemeinde Rommerskirchen.

Der Bebauungsplan HOE 15 „Im Kamp“ wurde am 06.02.2021 bekannt gemacht.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Planverfahren zum Bebauungsplan HOE 15 „Im Kamp“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Ergebnisse des Umweltberichts sowie der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP Stufe I), die durch das Büro Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Aachen, angefertigt wurde, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter beschrieben und deren Auswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplans HOE 15 „Im Kamp“ dargestellt.

Als dauerhafte erhebliche Auswirkung bleibt die Versiegelung des Bodens in einem Teil des Plangebiets und damit verbunden die Reduzierung der Grundwasserneubildung in diesem Bereich des Plangebiets. Die mit der Versiegelung verbundene Veränderung des Kleinklimas ist durch die Begrünungsmaßnahmen zum großen Anteil ausgleichbar. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich sogar ein deutlicher Kompensationsüberschuss. Das Plangebiet vereint neben der Befriedigung der Wohnraumnachfrage im Ortsteil Wid-deshoven alle Anforderungen an einen ökologisch vertretbaren und städtebaulich sinnvollen Standort für eine neue Wohnbebauung.

Derzeitige Flächennutzungen

Der Landschaftsraum, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans HOE 15 „Im Kamp“ liegt, wird großflächig und intensiv für den Ackerbau genutzt und befindet sich im Ballungsraum von Köln.

Das Plangebiet stellt das Betriebsgelände einer ehemaligen Gärtnerei dar. Das nördliche und mittlere Drittel der Fläche liegen als Brachfläche mit einigen Gehölzresten der Gärtnerei vor, das südliche Drittel bildet eine verwilderte Obstbaumwiese. Im nördlichen Bereich befinden sich zwei Bestandsgebäude: Das ehemalige Verkaufsgebäude der Gärtnerei mit Wohnnutzung im Obergeschoss sowie ein weiteres Wohngebäude werden von Flüchtlingsfamilien untergebracht.

Schutzgut Mensch

Eine erhebliche Empfindlichkeit für das Schutzgut kann aus dem Vorhaben nicht abgeleitet werden. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte sowie der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bewohner und Nutzer im Plangebiet sollten allerdings auf die potenzielle Gefahr von Hochwasserereignissen hingewiesen werden und ggf. Vorkehrungen im Sinne des Objektschutzes treffen.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Artenschutz, biologische Vielfalt

Durch die planungsrechtliche Absicherung einer Bebauung im nördlichen Teil des Plangebiets auf in Teilen unversiegelten Flächen kann es zum Verlust von Teillebensräumen und

Zerschneidungen von Lebensraumbeziehungen kommen, die sich, ebenso wie die Störungen aus Lärm und Licht aus dem geplanten Vorhaben auf die Verhaltens- und Bewegungsmuster von Tieren auswirken können. Im Plangebiet können generell verschiedene planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten betroffen sein, ein Vorkommen kann hier nicht für alle im Messtischblatt für das Plangebiet gelisteten Arten sicher ausgeschlossen werden. Der eingeeengte Artenpool beschränkt sich dabei auf Zwergfledermaus, Sperber, Feld- und Haussperling und allgemein häufige europäische Brutvogelarten. Um dennoch eine Beeinträchtigung der Arten und die Auslösung eines Verbotstatbestands gem. § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu vermeiden, werden in Kapitel 8.6 des Umweltberichts Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen formuliert. Hierzu zählt beispielsweise eine Bauzeitenregelung, welche die Entnahme von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeiten zulässt. Bei Durchführung der genannten Maßnahmen kann die Auslösung eines Verbotstatbestands vermieden werden. Generell ist durch die Planung jedoch angedacht, die Voraussetzungen für Tiere im Plangebiet zu verbessern, was vor allem durch die Ausweisung eines Teilbereichs als Grünfläche geschehen soll.

Durch die Überbauung bisher unbebauter Flächen könnten, wie im vorherigen Absatz bereits auf das Schutzgut Tiere bezogen, vegetationsbestandene Flächen mit entsprechenden Pflanzen in Anspruch genommen werden. Im Zuge der Baufeldfreimachung sowie der anschließenden Bebauung wird ein Teil der bestehenden Vegetation auf diesen Flächen entfernt und nicht vollständig ersetzt. Durch die Entsiegelung der Teilflächen, die momentan durch die Betonfundamente der ehemaligen Gärtnerei geprägt sind, würde jedoch eine deutliche Stärkung dieses Schutzgutes stattfinden, da in diesem Bereich der „Interkulturelle Garten“ und daran angrenzend eine Obstbaumwiese realisiert werden sollen.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes biologische Vielfalt sind durch die Planung nicht zu erwarten, da insgesamt mit keinen wesentlichen Eingriffen in vorhandene Biotope zu rechnen ist. Weiterhin befinden sich im Umfeld des Plangebiets hochwertigere Biotope, in die durch das Vorhaben kein Eingriff erfolgt. Es bestehen somit Ausweich-Biotope. Die biologische Vielfalt an sich bleibt voraussichtlich unberührt bzw. würde vermutlich eher noch zunehmen.

Schutzgut Fläche und Boden

Für einen generell schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche wird durch die Planung verfolgt, eine sinnvolle Nachnutzung des brachliegenden Gärtnereigeländes umzusetzen, anstatt hierfür neue, unbeplante Flächen für die geplanten Nutzungen auszuweisen. Durch die angedachten Planungen in den einzelnen Teilbereichen des Plangebiets soll zudem ein schonender Umgang mit dem Schutzgut Fläche erfolgen, indem ein großer Teil versiegelter Fläche für den „Interkulturellen Garten“ und die hieran anschließenden Maßnahmen angedacht ist.

Ein ähnliches Muster ergibt sich für das Schutzgut Boden. Auch dieser würde im nördlichen Bereich der geplanten Bebauung durch die Planung beansprucht werden. Ein weitaus größerer Teil jedoch würde durch die Umsetzung der Planung profitieren. Dies betrifft im Bereich der Betonfundamente der ehemaligen Gärtnerei den dort vorzufindenden Boden, der für die Herrichtung des „Interkulturellen Gartens“ entsprechend recycelt werden soll. Auch im südlichen Teil und im westlichen Bereich des Plangebiets würde das Schutzgut Boden durch das Anlegen einer Obstbaumwiese generell profitieren und damit u.a. auch die generelle Versickerungsfähigkeit im Plangebiet.

Schutzgut Wasser

Da sich im direkten Umfeld des Plangebiets sowohl der Gillbach als auch der temporär Wasser führende Kötterbach befinden und der Grundwasserkörper schon vorbelastet ist, kann von einer Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser gesprochen werden. Die Planung begünstigt vor allem durch die Entsiegelung des Bereichs der ehemaligen Gewächshäuser (Betonfundamente) sowie durch das Anlegen des Gartenbereichs die Grundwasserneubildungsrate im Untersuchungsgebiet. Es ist davon auszugehen, dass durch den Betrieb der ehemaligen Gärtnerei und der damit verbundenen Düngung der Pflanzen Schadstoffeinträge in den Boden bzw. in die Grundwasserbereiche im Untersuchungsgebiet gelangt sind. Durch die Planung wurde eine Reinigung/ein Austausch des Bodens vorgenommen, sodass sich dieser in einem wertvolleren ökologischen Zustand befindet als im Ausgangszustand. Durch die Nutzung eines Teils der Fläche im Sinne des „Interkulturellen Gartens“ sollen nur nachhaltige Düngemittel verwendet werden, sodass dauerhaft von einem verbesserten Zustand des Bodens und seiner wasserdurchlässigen Schichten zu erwarten ist. Darüber hinaus sollen die neu zu errichtenden Versickerungsmulden des Untersuchungsgebiets dazu beitragen, dass das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert. Durch das Vorhaben sind somit insgesamt keine schädlichen Stoffeinträge zu befürchten. Es werden weder mengenmäßige noch stoffliche Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Oberflächengewässer erwartet.

Schutzgüter Klima und Luft

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Im Plangebiet liegt derzeit keine nennenswerte Vorbelastung vor und mit der Planung sind weiterhin keine stark emittierenden Nutzungen verbunden. Der Erhalt und der Ausbau klimatisch wirksamer Vegetationsstrukturen tragen zum Erhalt eines guten Klimas sowie einer Verbesserung der Luftqualität bei. Eine maßgebliche Beeinträchtigung der klimatischen Funktionen wird daher auch nach der Realisierung der Planung im Vergleich zur Bestandssituation nicht zu erwarten sein.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt. Durch die bisherige Nutzung des Plangebiets und durch den Versiegelungsgrad im Ausgangszustand besteht bereits eine Vorbelastung. Lediglich einige Gehölzstrukturen, die vor allem aus der ehemaligen Nutzung als Gärtnereifläche hervorgehen, werten das Landschaftsbild auf. Durch die Planung soll jedoch gerade auch das Schutzgut Landschaft aufgewertet werden, in erster Linie durch den „Interkulturellen Garten“ und die Obstbaumwiese im als Grünfläche angedachten Bereich des Plangebiets.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten, da diese im Plangebiet nicht bekannt sind bzw. nicht erwartet werden.

Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs der Auswirkungen auf die oben genannten Umweltbelange ist – insbesondere bei Durchführung der in Kapitel 8.6 des Umweltberichts genannten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen – nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Wirkungsgefüges zwischen ihnen auszugehen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde es voraussichtlich bei dem größtenteils brachliegenden Areal bleiben und bau- wie anlagebedingte Beeinträchtigungen der Umwelt blieben weitestgehend aus.

Allerdings würde man damit auch nicht dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Anbetracht der Wohnungsnot im Rhein-Kreis Neuss entgegenkommen. Zudem ließe sich aller Voraussicht nach nicht das Projekt „Interkultureller Garten Widdeshoven“ durchführen, das einen wertvollen ökologischen und sozialen Beitrag für den Ortsteil Widdeshoven und darüber hinaus zu leisten vermag.

Kompensationsbedarf/Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der teilweisen Überbauung und Versiegelung von Garten-/Grünlandflächen sowie durch die Rodung von Gehölzen wird sich der Eingriff negativ auf die meisten Schutzgüter auswirken. Im Plangebiet kann der Eingriff durch die Anlage des „Interkulturellen Gartens“, der Obstbaumwiese sowie mehrerer temporärer Kleingewässer mit der Funktion von Versickerungsmulden auf teils versiegelten Flächen jedoch insgesamt mehr als kompensiert werden.

Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan HOE 15 „Im Kamp“ zu entnehmen.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Laut Wohnungsbedarfsanalyse des Rhein-Kreises Neuss bietet das Quartier Rommerskirchen im gesamten Kreisgebiet das größte Entwicklungspotenzial, da das kleinräumige Potenzial auf Grundlage der Wohnungsannoncenauswertung und der Vor-Ort-Nachfrage in Rommerskirchen am höchsten ist. Ziel sollte es sein, Rommerskirchen als familienfreundlichen Wohnstandort zu erhalten und weiter auszubauen, indem neben einer familiengerechten Infrastruktur Bauland für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften zur Verfügung steht.

Anlass der Planung ist also das Anliegen der Gemeinde Rommerskirchen, dem Bedarf an Baugrundstücken im Ortsteil Widdeshoven nachzukommen und die für die Errichtung einer entsprechenden Wohnbebauung geeigneten Flächen zu entwickeln.

Die Planung ist Teil der kommunalen Baulandpolitik, die die Deckung des sich aus den einzelnen Ortslagen entwickelnden Eigenbedarfs an Bauland zum Ziel hat. Die Entwicklung erfolgt dabei unter Nutzung der im Flächennutzungsplan vorhandenen Flächenpotenziale und der sinnvollen Abrundung der Ortslage und unter Nutzung vorhandener Infrastruktur.

Bis vor kurzem konnte im Plangebiet keine Bebauung zum Wohnzweck stattfinden, da es im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen als *Fläche für die Landwirtschaft* ausgewiesen war und sich demnach aus planungsrechtlicher Sicht im Außenbereich befand.

Da diese Planung somit an die Fläche gebunden ist, bestehen hinsichtlich der Verortung der Planung keine alternativen Planungsmöglichkeiten. Hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen bestehen keine Alternativen, da sich das Plangebiet zum einen in die umliegende Struktur des Ortsteils Widdeshoven einfügen soll, in dem der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen hauptsächlich *gemischte Bauflächen* ausweist. Hieraus lässt sich für den verbindlichen Bauleitplan der Gebietstyp eines Mischgebiets ableiten, das für den nördlichen Teil des Plangebiets aufgrund der hier angedachten Nutzungen und aufgrund der näheren Umgebungsstrukturen als geeignet erscheint. Die Ausweisung als öffentliche Grünfläche für den übrigen Teil des Plangebiets soll die angedachten Maßnahmen („Interkultureller Garten“, Obstbaumwiese) planungsrechtlich dauerhaft absichern.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise, die den Regelungsinhalt des Bebauungsplans HOE 15 „Im Kamp“ der Gemeinde Rommerskirchen erheblich betrafen.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung erfolgten keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise, die den Regelungsinhalt des Bebauungsplans HOE 15 „Im Kamp“ der Gemeinde Rommerskirchen erheblich betrafen.

Gemeinde Rommerskirchen
Der Bürgermeister
Fachbereich Planung, Gemeindeentwicklung und Mobilität

Rommerskirchen, Februar 2021