

**Gemeinde Rommerskirchen**

**Der Bürgermeister**

**Amtliche Bekanntmachung**

**Betr.:**       **Aufstellung des Bebauungsplanes RO 53 „Giller Höfe“ der Gemeinde Rommerskirchen**

**Hier:**       **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches**

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 16.11.2023 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans RO 53 „Giller Höfe“ der Gemeinde Rommerskirchen beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung vom 28.08.2023 (BGBl. I Nr. 221) durchzuführen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a II BauGB.

Die Gemeinde Rommerskirchen erfährt seit Jahren eine stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum. Um auf diese Entwicklung zu reagieren und einen zentralen und aktiven Beitrag zu Sicherung der Daseinsvorsorge zu leisten, soll durch das Baugebiet „Giller Höfe“ neuer zentrumsnaher Wohnraum in Rommerskirchen geschaffen werden.

Dem ca. 6,5 Hektar großen Plangebiet kommt eine besondere städtebauliche Bedeutung zu, da es sich hierbei um eine große Entwicklungsfläche handelt, die das Bild des südlichen Ortseingangs prägt und für eine Arrondierung des Siedlungsbereiches sorgen soll. Sie befindet sich zudem inmitten bestehender Infrastruktur und mit gutem Anschluss an bestehende Nahversorgungseinrichtungen sowie an das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans RO 53 „Giller Höfe“ beinhaltet die Flurstücke 156, 164, 544 und 593, Flur 15, Gemarkung Rommerskirchen und umfasst eine Fläche von 6,5 ha.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Süden durch die Giller Straße (Flur 15, Flurstück 158), im Osten durch die Bergheimer Straße/B 477 (Flur 15, Flurstück 585), im Norden durch eine Fläche für die Landwirtschaft (Flur 15, Flurstücke 17, 152), sowie privaten Grünflächen (Flur 15, Flurstücke 18, 248) und im Westen durch die begleitende Grünfläche des Gillbaches (Flur 15, Flurstück 543).

Das städtebauliche Konzept sieht neben grundgebundenen Wohnformen wie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern auch vor, dass ein großer Teil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern untergebracht wird. Die in der Region verbreitete Gebäudetypologie des „Hofes“ soll das städtebauliche Erscheinungsbild und den Charakter des neuen Quartiers maßgeblich prägen. Die Charakteristik des Hofes als gemeinschaftsbildendes Element bringt die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung von Kommunikation und Austausch mit sich. Die geplanten Hofstrukturen sollen sich sowohl

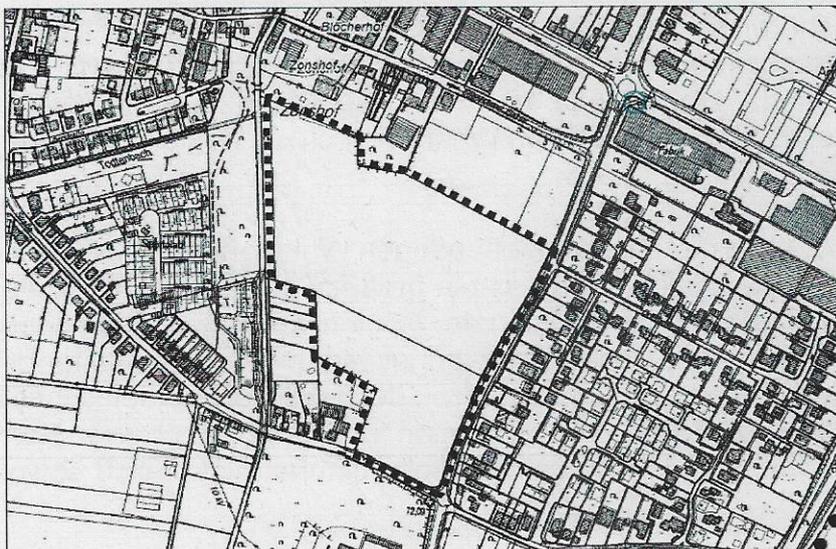
aus Mehrfamilienhäusern als auch aus grundgebundenen Wohnformen zusammensetzen und bieten ideale Voraussetzungen für die Etablierung neuer Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen und die Unterbringung von gefördertem Wohnungsbau.

Das Gebiet soll sowohl von der Bergheimer Straße im Osten als auch von der Giller Straße im Süden für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erschlossen werden. Um eine leistungsfähige Erschließung des geplanten Gebietes zu sichern, soll hierzu eine Bogenstraße als Haupteerschließung im Trennsystem ausgebildet werden, die im Norden und im Süden auf die Bergheimer Straße trifft. Um eine direkte Erschließung des östlich gelegenen Wohngebietes und des weiter östlich an der Venloer Straße gelegenen Nahversorgungsangebotes zu sichern, soll die Bogenstraße im Norden auf Höhe der Breslauer Straße auf die Bergheimer Straße treffen. Auf diese Weise wird an dieser Stelle ein Kreuzungspunkt ausgebildet. Um den Verkehrsfluss auf der Bergheimer Straße nicht zu behindern, sind für beide Abbiegungen in das Quartier Aufstellflächen für Linksabbieger sowie eine Querungshilfe im Norden im Anschluss an die Breslauer Straße vorgesehen. Neben der Bogenstraße sollen verschiedene Wohnstraßen mit Mischverkehrsprinzip die Erschließung der Wohngebäude im Quartier sichern. Für den Fußverkehr sind zudem ergänzende Wegführungen geplant, die eine engmaschige fußläufige Erschließung des Quartiers sichern. Es soll zudem eine Anbindung über den Gillbach an die Grün- und Freiraumstrukturen im Westen errichtet werden.

Innerhalb des Quartiers soll eine Vielzahl von öffentlichen Aufenthaltsräumen mit unterschiedlichem Charakter entstehen. Neben einem Quartiersplatz mit angeschlossenen „Pocketpark“ sowie dem naturnah gestalteten Grünbereich am Gillbach, soll zudem eine „Grüne Achse“ entstehen, die eine Verbindung zwischen dem Entrée-Bereich des Quartiers an der Kreuzung Bergheimer Straße / Breslauer Straße im Osten und dem Auenbereich am Gillbach im Westen schafft. Die „Grüne Achse“ soll im Westen auf die geplante dreizügige Kindertagesstätte treffen. Neben den Grünstrukturen für den Aufenthalt, sieht der städtebauliche Entwurf zudem Flächen für die Regenrückhaltung und den ökologischen Ausgleich vor.

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert (55. Änderung des Flächennutzungsplans „Giller Höfe“).

### Übersichtsplan



## **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung vom 23.08.2023 (BGBl. I Nr. 221) werden der Entwurf des Bebauungsplanes RO 53 „Giller Höfe“ der Gemeinde Rommerskirchen sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit vom

**23.11.2023 bis einschließlich 23.12.2023**

zur jedermanns Einsicht während der allgemeinen Dienststunden (Mo – Fr: 8:00 bis 12:30 Uhr, Di: 14:00 – 16:30 Uhr, Do: 14:00 – 18:00 Uhr) beim Amt für Planung, Gemeindeentwicklung, Mobilität und Nachhaltigkeit im Dienstleistungszentrum, Bahnstraße 51, 41569 Rommerskirchen, Zimmer 1.17 (1.OG.), sowie online auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde Rommerskirchen unter <https://www.o-sp.de/rommerskirchen/verfahren> zur Einsicht ausgelegt.

Während dieser Zeit kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten lassen und sich zur Planung äußern. Auf Verlangen wird Auskunft über die Inhalte der Planungen erteilt. Es können während der Auslegungsfrist Stellungnahmen zu der Planung schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail an [planung@rommerskirchen.de](mailto:planung@rommerskirchen.de) vorgebracht werden. Die Planunterlagen sind zudem auf der Homepage der Gemeinde Rommerskirchen ([www.rommerskirchen.de](http://www.rommerskirchen.de)) unter der Rubrik „Bauen, Wohnen, Umwelt“ abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung können folgende umweltbezogene Informationen und Gutachten eingesehen werden:

### a) Begründung

Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan RO 53 „Giller Höfe“ mit Darstellung aller relevanten Umweltbelange (Inhalt: Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, vorhandene und umgebende Situation, Aussagen zur Art der baulichen Nutzung, Immissionsschutz, Belange von Natur und Landschaft, Denkmalschutz, Verkehr sowie die nachfolgend dargestellten Belange), die in die Planung eingeflossen sind.

### zum Immissionsschutz:

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter beschrieben und deren Auswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplans RO 53 „Giller Höfe“ dargestellt.

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Immissionen, wie Schallimmissionen durch Verkehrslärm und Gewerbebetriebe im Umfeld sowie Geruchsmissionen durch eine Tierhaltungsanlage und eine Wäscherei, ein. Um hiermit einen verträglichen Umgang zu gewährleisten, wurden unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens (Peutz, Juni 2023) und des Immissionsschutzgutachtens (Normec uppenkamp GmbH, Dezember 2022) entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Trotz Teilversiegelung der Fläche wird durch die geplanten öffentlichen Grünflächen, auf der verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft, wie Heckenpflanzung, Pflanzungen lebensraumtypische Einzelbäume und Strauchgehölze sowie Retentionsflächen, festgesetzt sind, in Teilen der Fläche eine Aufwertung stattfinden.

#### zum Störfallschutz

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind derzeit keine Störfallbetriebe bekannt.

#### b) Umweltbericht

##### Schutzgut Tiere (Kapitel 2.1 des Umweltberichts)

Es liegen Fachbeiträge zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe I und ASP der Stufe II) mit Stand von 2021 und 2022 vor. Die vertiefende Artenschutzprüfung ASP II kommt zu dem Ergebnis, dass keine Lebensstätten von planungsrelevanten Vogelarten und des Feldhamsters auf der zu erschließenden Ackerfläche bestehen. Auch die benachbart lebende kleine Kolonie der Saatkrähe ist voraussichtlich nicht von der Umsetzung der Planung betroffen. Daher sind Zerstörungen von Lebensstätten sowie die Störung und Tötung von Tieren aus planungsrelevanten Arten auszuschließen. Es findet kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG statt.

Störungen und Zerstörungen von Brutstätten häufiger und verbreiteter Vogelarten sind in den Bäumen und der Hecke im Gebiet sowie in angrenzenden Gehölzen wahrscheinlich. Zum Ausschluss von Verstößen gegen Störungs- und Tötungsverbote sind die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen umzusetzen, um Verstöße gegen §§ 39 BNatSchG auszuschließen (Zerstörung von Lebensstätten, Tötung und Störung von Tieren).

##### Schutzgut Pflanzen (Kapitel 2.1 des Umweltberichts)

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes RO 53 „Giller Höfe“ kommt es zum Verlust eines lebensraumtypischen Einzelbaumes und von 270 m<sup>2</sup> Gehölzstreifen, sowie 65.009 m<sup>2</sup> intensiv genutzter Ackerfläche, welche eine geringe ökologische Wertigkeit aufweist. 41.328 m<sup>2</sup> des Plangebietes können dauerhaft neu vollversiegelt werden.

Der Eingriff kann zum Teil innerhalb des Plangebietes durch Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen, im Straßenraum und in den privaten Gartenflächen ausgeglichen werden.

Die ökologische Wertminderung in den Naturhaushalt wird in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008 ermittelt. Demnach verbleibt bei Realisierung des Bebauungsplanes RO 53 „Giller Höfe“ in Rommerskirchen ein Ökologisches Defizit in Höhe von voraussichtlich -20.778 Biotopwertpunkten BW, dass durch eine Ersatzmaßnahme kompensiert wird.

##### Schutzgut Landschaft/Ortsbild (Kapitel 2.1 des Umweltberichts)

Das Plangebiet hat aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung einen relativ offenen, weiträumigen Charakter mit einer bewegten Topographie. Das Gelände fällt von etwa 79 üNN (über Normal Höhennull) im östlichen Teil auf eine Höhe von etwa 69 üNN im westlichen Teil. Bei Umsetzung des Bebauungsplans RO 53 „Giller Höfe“ geht der relativ offene, weiträumige Charakter des Landschafts- / Ortsbildes verloren.

Zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild und um überdimensionierte Gebäude aus Gründen des Nachbarschutzes zu verhindern, werden die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahlen (GRZ) im Plangebiet begrenzt.

Zur Eingrünung des Wohngebiets werden an der südwestlichen und westlichen Plangebietsgrenze Gehölzstreifen angelegt.

#### Schutzgut biologische Vielfalt (Kapitel 2.1 des Umweltberichts)

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im nahezu gesamten Plangebiet stellt sich die biologische Vielfalt als gering bis mäßig dar. Lediglich am Gillbach unmittelbar westlich des Plangebietes und in den umliegenden Gärten ist von einer etwas höheren biologischen Vielfalt auszugehen.

Nach Umsetzung des Bebauungsplans RO 53 „Giller Höfe“ wird das Plangebiet heterogenere Strukturen aufweisen als es gegenwärtig der Fall ist. Die Grünanlagen, Versickerungsflächen, Gärten und auch die Gebäude (Dach- und Fassadenbegrünung) werden vermutlich zu einer Steigerung der biologischen Vielfalt führen.

#### Schutzgut Fläche (Kapitel 2.2 des Umweltberichts)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 6,5 ha, die sich nahezu vollständig als intensiv genutzte Ackerfläche darstellt.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird die Versiegelung von rund 4,13 ha Fläche planungsrechtlich ermöglicht. Um eine übermäßige Flächenversiegelung zu verhindern und auf ein erforderliches Minimum zu beschränken, wird das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet und im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf durch eine Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt. Im WA1 wird eine GRZ von 0,5, im WA2 eine GRZ von 0,6 und im WA3 eine GRZ gemäß Planzeichnung festgesetzt. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

#### Schutzgut Boden (Kapitel 2.2 des Umweltberichts)

Im Plangebiet befinden sich schutzwürdige, fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird die Versiegelung von etwa 4,13 ha Bodenfläche ermöglicht. Auf diesen Flächen geht die ökologische Funktionsfähigkeit der Böden nahezu vollständig verloren. Aber auch die nicht überbaubaren Flächen können im Zuge der Baumaßnahmen durch Umgestaltung oder Verdichtung in Folge von Befahrung und Lagerung betroffen sein.

Gleichartige Böden sind im Umfeld typisch und verbreitet, sodass eine neue Flächeninanspruchnahme an anderweitiger Stelle eine ähnliche Betroffenheit hervorrufen würde. Ein schützender Umgang mit dem hochwertigen Boden ist notwendig. Hinweise zum Schutz des Mutterbodens und die Kompensation von beeinträchtigten Bodenfunktionen werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

#### Schutzgut Wasser (Kapitel 2.2 des Umweltberichts)

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich des Plangebietes unmittelbar angrenzend verläuft der Gillbach.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zu Teilen im Bereich nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 83 Landeswassergesetz (LWG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten (ÜSG) sowie zu Teilen im Bereich von Hochwasserrisikogebieten im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG.

In Folge der Erschließung und der Bebauung muss das Niederschlagswasser von etwa 4,13 ha versiegelter Bodenfläche abgeleitet werden. Um einen Beitrag zur Überflutungsprävention und zur Verbesserung des Mikroklimas zu leisten soll, das anfallende Regenwasser lokal bewirtschaftet werden. Zu diesem Zweck sind drei Mulden-Rigolen-Systeme geplant, die das lediglich geringfügig verunreinigte anfallende Regenwasser auf Straßen und Plätzen sowie das anfallende Regenwasser auf den Dachflächen in eines der Mulden-Rigolen-Systeme einleiten.

#### Schutzgut Luft und Klima (Kapitel 2.2 des Umweltberichts)

Vor dem Hintergrund relativ kleinteiliger Neuversiegelungen sowie der Anlage von Gehölzstreifen und Grünanlagen mit Baumbestand, der Pflanzung von Straßenbäumen, der Anlage von Gärten und der Berücksichtigung von Dachbegrünungen, die allesamt einer negativen klimatischen Wirkung entgegenwirken, sind durch die hier vorliegende Planung keine Auswirkungen auf lokale oder regionale Klimaprozesse zu erwarten.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Kapitel 2.4 des Umweltberichts)

Aus dem Umfeld des Plangebietes sind zahlreiche archäologische Fundstellen der Vorgeschichte, der Römerzeit, des Mittelalters und der Neuzeit bekannt. Daher wurde die archäologische Fachfirma Archaeonet GbR mit einer qualifizierten Prospektion beauftragt sowie anschließend die Fachfirma Planum 1 GmbH, die archäologische Situation zu ermitteln und zu konkretisieren. Auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse durch die Prospektion und die Sachverhaltsermittlung wurden zwei archäologische Plätze abgegrenzt. Um zu gewährleisten, dass alle archäologischen Funde und Befunde wissenschaftlich untersucht, geborgen und dokumentiert werden, ist während der geplanten Bodeneingriffe im Bereich der archäologischen Fundplätze eine archäologische Baubegleitung durchzuführen.

#### Schutzgut Mensch (Kapitel 2.3 des Umweltberichts)

Um auf die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und auf den anstehenden Bedarf an verschiedenen Wohnformen für verschiedene Altersgruppen in der Gemeinde Rommerskirchen zu reagieren, ermöglicht der Bebauungsplan neben grundgebundenen Wohnformen wie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern zudem einen großen Teil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern unterzubringen.

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Verkehrslärmimmissionen aus der im Osten verlaufenden Bergheimer Straße (B 477) ein. Auch die weiter östlich gelegene Schienentrasse kann Auswirkungen auf das Plangebiet haben. Es befinden sich zudem emittierende Gewerbebetriebe in der Umgebung.

Aufgrund der o. g. Schallimmissionen wurde im Rahmen des Verfahrens zur Berücksichtigung und Abwägung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 BauGB ein Lärmschutzgutachten (Peutz, Juni 2023) erstellt, welches alle Schallimmissionen ermittelt und beurteilt. Demnach zeigen die Immissionsberechnungen der Gewerbebetriebe im Umfeld, dass in den festgesetzten Wohngebieten der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete auch unter Berücksichtigung kurzzeitiger Geräuschspitzen eingehalten wird.

Allerdings werden in Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebiets die Orientierungswerte der Schallausbreitung des Verkehrslärms tagsüber überschritten. In der Nacht werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet überschritten. Aufgrund dessen werden zum Schutz vor Verkehrslärm entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen getroffen, sodass die Überschreitung der Orientierungswerte gerechtfertigt ist.

Im Umfeld des Plangebietes sind relevante Geruchsemittenten in Form von Tierhaltungsanlagen und einer Wäscherei vorhanden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Immissionsschutz-Gutachten (Normec uppenkamp GmbH, Dezember 2022) erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Gesamtbelastung des Plangebiets die einzuhaltenden Immissionswerte für die Gebietsnutzung als Wohn-/Mischgebiet nicht überschreitet.

Bei Umsetzung der Planung verliert ein landwirtschaftlicher Betrieb etwa 5% seiner Flächen. Es handelt sich um eine Fläche mit sehr guter Bodenqualität, die zudem noch verhältnismäßig betriebsnah gelegen ist.

#### Wechselwirkungen (Kapitel 2.6 des Umweltberichts)

Die o.g. Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima sowie Kultur- und Sachgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Im vorliegenden Fall bestehen keine speziellen Wechselwirkungen, die über das zu den einzelnen Schutzgütern Geschriebene hinausgehen.

Rommerskirchen, den 23.11.2023

Der Bürgermeister

  
Dr. Martin Mertens

NS  
23/11/23

