GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN

Bebauungsplan RO 53 „Giller Höfe“

Entwurf der Begründung

Stand: November 2023

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Grundlagen und Planung 6
1 Einleitung 6
2 Lage und Realnutzung des Plangebietes 6
3 Planungsvorgaben 7
3.1 Anlass und Ziele der Planung 7
3.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen 8
3.3 Klimaschutz 9
4 Erforderlichkeit der Bebauungsplanung 10
5 Planverfahren 10
6 Planungsrechtliche Situation 10
6.1 Regionalplan 10
6.2 Landschaftsplan 11
6.3 Flächennutzungsplan 12
6.4 Bebauungspläne 13
7 Bestandsbeschreibung 14
7.1 Eigentumsverhältnisse 14
7.2 Städtebauliche Einbindung und bestehende Nutzungen 14
7.3 Verkehrliche Erschließung 14
7.4 Topographie 15
7.5 Hochwasser 15
7.6 Altlasten 15
7.7 Kampfmittel 15
8 Weitere Planungsbindungen 15
8.1 Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde Rommerskirchen 15
8.2 Mobilitätskonzept der Gemeinde Rommerskirchen 16
8.3 Planung der Bundesstraße B 477n 16
8.4 Verkehr 16
8.5 Emissionen / Immissionen 18
8.5.1 Verkehrslärm 18
8.5.2 Gewerbelärm 22
8.5.3 Geruchsimmissionen 23
8.6 Artenschutz 23
8.7 Boden / Hydrogeologie 24
8.8 Hochwasserschutz 25
8.9 Kampfmittel 25
8.10 Bodendenkmäler 25

9 Planungskonzept 27
9.1 Städtebauliches Konzept 27
9.2 Verkehrliche Erschließung 29
9.3 Freiraumkonzept 31
9.4 Energiekonzept 31
9.5 Entwässerung 33
9.6 Ver- und Entsorgung 33
10 Planungsrechtliche Festsetzungen 34
10.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 3) 34
10.2 Maß der baulichen Nutzung 34
10.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 34
10.2.2 Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhen und minimale Höhen der Erdgeschossfertigfußböden 37
10.2.3 Geländehöhen 39
10.3 Bauweise, Baugrenzen 39
10.3.1 Bauweise 39
10.3.2 Baugrenzen 40
10.4 Flächen für den Gemeinbedarf 40
10.5 Garagen, Carports, Tiefgaragen, Nebenanlagen 41
10.6 Öffentliche Verkehrsflächen 42
10.6.1 Straßenverkehrsflächen 42
10.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ 42
10.6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ 42
10.6.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mobilstation“ 43
10.6.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten 43
10.7 Fläche für Versorgungsanlagen 43
10.8 Öffentliche Grünflächen 43
10.8.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“ 43
10.8.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Regenrückhaltung und Versickerung“ 43
10.8.3 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Naturerfahrungsraum“ 44
10.8.4 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Heckengehölzstreifen“ 44
10.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 44
10.9.1 Maßnahme M1 „Naturerfahrungsraum“ 44
10.9.2 Maßnahme M2 „Heckengehölzstreifen“ 44
10.9.3 Maßnahme M3 „Parkanlagen“ 45
10.9.4 Maßnahme M4 „Retentionsflächen“ 45
10.9.5 Stellplätze, Zufahrten und Wege 45

10.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 45
10.10.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile 45
10.10.2 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm 46
10.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 47
10.11.1 Dachbegrünung 47
10.11.2 Tiefgaragenbegrünung 47
10.11.3 Straßenbäume 47
10.11.4 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen 48
10.11.5 Vor- und Seitengärten 48
11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 49
11.1 Dächer 49
11.1.1 Dachformen und Dachneigung 49
11.1.2 Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel 49
11.1.3 Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) 50
11.2 Einfriedungen 50
11.3 Fassaden 50
11.4 Wärmepumpen 51
12 Nachrichtliche Übernahmen 52
12.1 Überschwemmungsgebiete (ÜSG) 52
12.2 Hochwasserrisikogebiete 52
12.3 Landschaftsschutzgebiete 52
12.4 Archäologische Fundplätze 52
13 Hinweise 52
13.1 Artenschutz 52
13.2 Bodendenkmäler 53
13.3 Kampfmittel 54
13.4 Bergbau und Grundwasser 54
13.5 Schallimmissionen durch klima- und lüftungstechnische Anlagen 54
13.6 Polizeiliche Beratung 55
13.7 Einsichtnahme in und Bezug von DIN-Normen 55
13.8 Umgang mit Mutterboden und Bodenstaub 55
13.9 Erdbeben 56
14 Kompensationsmaßnahmen Natur und Landschaft 56
15 Bodenordnung 56
16 Städtebauliche Kenndaten 57
17 Kosten 57
18 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 57

19 Gutachten und sonstige Unterlagen 58

Teil B: Umweltbericht 59

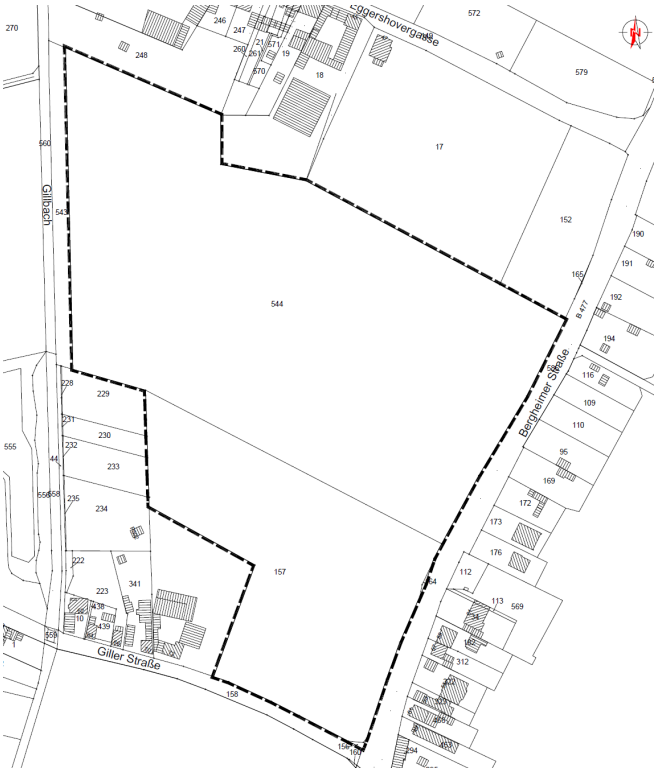
Teil A: Grundlagen und Planung

1 Einleitung

Die Gemeinde Rommerskirchen beabsichtigt, die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohngebiet zu entwickeln. Auf diese Weise wird der stetig anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland nachgekommen. Stadträumlich soll durch die geplante Bebauung zudem eine südliche Arrondierung des Siedlungsgebietes erfolgen.
In diesem Zusammenhang wird für das künftige Baugebiet der Bebauungsplan RO 53 „Giller Höfe“ aufgestellt.

2 Lage und Realnutzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes RO 53 umfasst in der Gemeinde Rommerskirchen, Gemarkung Rommerskirchen, Flur 15, die Flurstücke 156, 164, 544 und 593. Er umfasst das Planungsgebiet des neuen Wohnquartiers „Giller Höfe“ mit einer Größe von ca. 6,5 ha (s. Kap. 9.1). Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung war für die Erstellung des städtebaulichen Entwurfes auch die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche (Flur 15, Flurstücke 17, 152 und 165) berücksichtigt worden, die sich jedoch in privatem Eigentum befindet und derzeit nicht für eine Entwicklung zur Verfügung steht. Die Konzeption des städtebaulichen Entwurfes ist jedoch so flexibel gestaltet, dass die nördlich angrenzende Fläche, sollte sie zukünftig für eine Entwicklung zur Verfügung stehen, an das Quartier „Giller Höfe“ angeschlossen und als ein zweiter Bauabschnitt entwickelt werden könnte.
Im Sinne einer langfristigen, resilienten Planung umfasst der Geltungsbereich der parallel durchgeführten 55. Änderung des Flächennutzungsplanes auch die nördlichen Flächen und schafft das vorbereitende Planungsrecht, indem die Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen werden.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes RO 53

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden des Siedlungsgefüges Rommerskirchen. Derzeit wird die Fläche als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.
Die weitere Umgebung im Osten besteht überwiegend aus offener Wohnbebauung. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Venloer Straße, an welche sich sowohl Wohnbebauung als auch einige gewerbliche Nutzungen, Nahversorgungseinrichtungen, Gastronomie und soziale Einrichtungen angliedern. Nordöstlich des Änderungsbereiches, an der Venloer Straße gelegen, befindet sich zudem eine Ansammlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe der Sortimente Lebensmittel, Drogerie und Bekleidung. Dort finden sich zudem einige gastronomische Nutzungen sowie eine Postfiliale und ein Fitnessstudio. Die weitere Umgebung westlich des Plangebietes ist ebenfalls geprägt durch offene Wohnbebauung. Diese wird vom Plangebiet durch den Gillbach und die öffentlichen Grünflächen entlang des Bachlaufes getrennt, welche als Park gestaltet sind. Südlich des Plangebietes befindet sich der Übergang zur offenen Landschaft, welche nur noch durch punktuelle Bebauung entlang der Verkehrsachsen und vereinzelte Hofstellen unterbrochen wird.

3 Planungsvorgaben

3.1 Anlass und Ziele der Planung

Zwischen den Metropolen Köln und Düsseldorf gelegen, hat die Gemeinde Rommerskirchen seit einigen Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Im Betrachtungszeitraum von 1990 bis 2020 stieg die Bevölkerungszahl kontinuierlich an. Das Wachstum der Bevölkerungszahl lag hierbei deutlich über dem durchschnittlichen Wachstum des Landes Nordrhein-Westfalens (NRW) und dem durchschnittlichen Wachstum anderer größerer Kleinstädte in NRW. Insgesamt ist im genannten Zeitraum ein Anstieg der Bevölkerung Rommerskirchens um ca. 17 % zu erkennen (vgl. Kommunalprofil Rommerskirchen, IT.NRW, Landesdatenbank, Stand 15.02.2022, S. 4). Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf ein insgesamt stetig positives Wanderungssaldo. Bei Betrachtung der Verteilung der verschiedenen Altersgruppen innerhalb der Wanderungsbewegungen ist in der Altersgruppe der 18- bis unter 25-jährigen das stärkste negative Wanderungssaldo zu erkennen, wohingegen die meisten Zuzüge und das positivste Wanderungssaldo in der Gruppe der 30- bis unter 50-jährigen zu verzeichnen ist. Weitere deutlich positive Wanderungssaldi sind in der Altersgruppe der unter 18-jährigen und der Altersgruppe der über 65-jährigen zu verzeichnen (vgl. Kommunalprofil Rommerskirchen, IT.NRW, Landesdatenbank, Stand 15.02.2022, S. 9). Die Gemeindemodellrechnung prognostiziert zudem bis 2040 den stärksten Anstieg der Bevölkerungszahl in der Altersgruppe der über 70-jährigen. Gemäß der Prognose machen diese schon ab 2032 den größten Anteil der Bevölkerung aus (vgl. Kommunalprofil Rommerskirchen, IT.NRW, Landesdatenbank, Stand 15.02.2022, S. 8).
Aufgrund des zu verzeichnenden dynamischen Bevölkerungszuwachses der Gemeinde Rommerskirchen besteht eine stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum, aufgrund des starken Zuwachses in der Gruppe der 30- bis unter 50-jährigen, insbesondere auch nach Eigenheimen. Um auf den demographischen Wandel der Bevölkerung, der sich auch in der Modellrechnung der Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Rommerskirchen deutlich zeigt, zu reagieren, sollen zudem verstärkt altersgerechter Wohnraum und neue integrative Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen) bei der Entwicklung des neuen Baugebietes berücksichtigt werden. Durch die Bereitstellung von neuem zentrumsnahem Wohnraum für verschiedene Altersgruppen in Rommerskirchen, 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 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.
Aufgrund der hohen städtebaulichen Bedeutung des Plangebietes für die Gemeinde Rommerskirchen, wurde im Juli 2021 eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Drei Planungsbüros wurden in diesem Rahmen beauftragt, ein städtebauliches Entwurfskonzept für das Plangebiet zu erarbeiten. Auf Basis des ausgewählten Entwurfes wurde in einem nächsten Schritt ein städtebauliches Konzept entwickelt. Hierbei wurden auch die Ziele der „Kooperativen Baulandentwicklung“ umgesetzt. Diese Ziele resultieren aus dem gleichnamigen Förderprogramm des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, in welches die Gemeinde Rommerskirchen mit dem Standort „Gill“ aufgenommen wurde.
Das städtebauliche Konzept soll als Grundlage für den Bebauungsplan dienen, der das verbindliche Planungsrecht für die Entwicklung der Fläche schaffen soll.

3.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Novelle des Städtebaurechts zur Stärkung der Innenentwicklung wurde 2013 beschlossen. Bisher galt u. a. das Ziel der Vermeidung der Außenentwicklung. Mit den Ergänzungen § 1a Abs. 2 Satz 3 und 4 BauGB wurde die sogenannte Bodenschutzklausel mit einem sehr viel deutlicheren als im bisherigen Recht formulierten Ziel des Schutzes landwirtschaftlicher Flächen kombiniert. Doch auch nach dieser gesetzlichen Änderung muss für die Ausweisung neuer Bauflächen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen kein konkreter aktueller Bauflächenbedarf vorliegen, um ein stimmiges städtebauliches Konzept zu bejahen.

Wie in Kapitel 3.1 bereits dargelegt, besteht in Rommerskirchen auch weiterhin zunehmender Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Bestehende Bauformen bzw. Baulücken im Innenbereich Rommerskirchens sind für den o.g. Bedarf oftmals nicht geeignet. Ist die Flächengröße nicht ausreichend bzw. ist eine Flächenverfügbarkeit bzw. Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht gegeben, ist mit den angestrebten Nutzungen eine Nachverdichtung nur sehr eingeschränkt bis gar nicht zu erreichen. Um auf die anhaltende und kontinuierlich steigende Nachfrage nach neuem Wohnraum zu reagieren, erachtet die Gemeinde Rommerskirchen es für erforderlich, in angemessenem Maße auch Freiraum (landwirtschaftlich genutzte Flächen) als städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsgebietes für eine Wohnbauentwicklung in Anspruch zu nehmen.
Beim Plangebiet „Giller Höfe“ handelt es sich um eine maßvolle Ergänzung und Erweiterung der bestehenden Wohngebietsstrukturen als Arrondierung des vorhandenen Siedlungskörpers. Der Standort bietet neben einer ruhigen Wohnumgebung in Ortsrandlage mit Anschluss an die Grünstrukturen entlang des Gillbaches und an die freie Landschaft ebenso eine direkte Anbindung an die östlich gelegenen bestehenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Er bietet außerdem eine Anbindung an überörtliche Verkehrsverbindungen. Mit diesen Standortbedingungen ist das Plangebiet geeignet, eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung voranzutreiben. Darüber hinaus ist im Plangebiet vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung neben Wohnbauflächen für junge Familien die Errichtung barrierefreier und altengerechter Wohnungen sowie innovativer zukunftsweisender Wohnformen geplant.
Die Nutzung der zentrumsnahen, bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen entspricht dem Gebot eines nachhaltigen, flächensparenden Städtebaus. Das geplante Wohnquartier Giller Höfe arrondiert die Gemeinde Rommerskirchen und nimmt damit zentrumsnahe Freifläche im Siedlungskontext in Anspruch. Auf diese Weise kann ein Beitrag zu einer „Stadt der kurzen Wege“ geleistet und einer Zersiedelung des Landschaftsraumes entgegengewirkt werden.
Zwar wird innerhalb des Plangebietes der Versiegelungsgrad zunehmen, allerdings werden die Böden heute bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind durch Bearbeitung und

Düngung etc. vorbelastet. Im Rahmen des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung durchgeführt sowie auf Ebene des Bebauungsplanes zudem Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen definiert. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass nach Umsetzung der durch die mit der Flächennutzungsplanänderung sowie dem Bebauungsplan vorbereiteten Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

Grundsätzlich können im Rahmen der Abwägung die Belange des Bodenschutzes zurückgestellt werden, wenn konkurrierenden und konfligierenden Belangen ein besonderes Gewicht zukommt. Im vorliegenden Fall steht das für die Gemeinde Rommerskirchen wichtige stadtplanungspolitische Ziel, ein attraktives und bedarfsorientiertes Wohnquartier zu schaffen, demgegenüber. Angesichts der oben beschriebenen Aspekte soll einer Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde Rommerskirchen der Vorrang gegeben und demzufolge die Flächen im Plangebiet der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

3.3 Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 wurde der Klimaschutz als Grundsatz der Bauleitplanung gesetzlich einbezogen. Inhaltliche Vorgaben für die Berücksichtigung macht die Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB. Hiernach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.
Der Klimawandel ist eine globale Herausforderung, welche nur durch viele lokale Beiträge gelöst werden kann. Mit der Entwicklung der Freifläche wird neuer Wohnraum in Rommerskirchen geschaffen, der durch seine Nähe zum Zentrum einen Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“ und somit einen kompakten Städtebau leistet, die bestehende Infrastruktur in Rommerskirchen stärkt, Zersiedelung entgegenwirkt und folglich dem Klimaschutz Rechnung trägt. Neben einer neuen Bushaltestelle an der Bergheimer Straße, für welche der Bebauungsplan die notwendigen Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festsetzt und die entsprechende Ausbauplanung der Bergheimer Straße berücksichtigt, enthält der Bebauungsplan ebenso eine festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mobilstation“ im Nordosten des Plangebietes an der Bergheimer Straße. In diesem Bereich soll ein Angebot nachhaltiger Mobilitätsangebote als Alternative zur Nutzung des eigenen Autos geschaffen werden. Auch im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Zentrum des Quartiers („Grüne Achse“) sollen ergänzende Mobilitätsangebote geschaffen werden. Auf diese Weise wird eine Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sowie alternativer Verkehrsmittel gefördert und somit ebenso ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Die Planung eines nahezu autarken Fußwegenetzes im Plangebiet sowie die geplante Fußwegevernetzung mittels einer Brücke über den Gillbach hinweg in Richtung Westen fördert zudem die Attraktivität der fußläufigen Wegebeziehungen auf Ebene der gesamten Gemeinde. Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich zu halten ist. Vorgartenbereiche sind zu mindestens 50% wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen. Auch private Stellplätze, deren Zufahrten und Wege sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen. Nicht bebaute Grundstücksteile, Tiefgaragen und Dächer sollen begrünt werden. Dies hat nicht nur einen positiven Effekt auf die Regenrückhaltung, sondern auch auf die Kühlung der Gebäude im Sommer. Um weiterhin Aufheizungseffekte der Gebäude zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, dass ausschließlich helle Fassadenfarben zu verwenden sind.

Die geplanten Grünstrukturen im zentralen Bereich des Quartiers sowie der Naturerfahrungsraum entlang des Gillbaches tragen zu einer nachhaltigen Durchgrünung des neuen Siedlungsbereiches bei und schaffen eine Verzahnung mit dem westlich angrenzenden Grünraum der Gillbachaue. Dies sorgt für ein günstiges Mikroklima, da Hitzebelastungen / Wärmeinseleffekte vermieden werden. Begrünungen bieten zudem den Vorteil, dass sie Schadstoffe aus der Luft herausfiltern und zur Frischluftproduktion beitragen. Grün- und Freiflächen sind für das Lokalklima und die Naherholung bei Hitzestress von großer Bedeutung. Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und Straßenräume getroffen. Im Bereich des Naturerfahrungsraumes sowie im Süden des Plangebietes sind zudem begrünte Versickerungsflächen geplant.
Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zudem ein Gestaltungshandbuch erstellt, das den künftigen Eigentümern und Bauherren als Empfehlung an die Hand gegeben wird. Das Gestaltungshandbuch berücksichtigt auch den Aspekt der klimagerechten Gestaltung.
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zudem ein Energiekonzept für das geplante Wohnquartier erarbeitet. Im Zuge des Energiekonzeptes wurden die Energiebedarfe des Baugebietes ermittelt und mögliche Versorgungsoptionen qualitativ verglichen, mögliche Versorgungsvarianten eingehend beschrieben und eine Versorgungsvariante empfohlen (s. Kap. 9.4).

4 Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Bevor das Bauvorhaben „Giller Höfe“ Gestalt annehmen kann, sind hierzu die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die verbindliche Bauleitplanung zu schaffen.
Nach vorangegangener Mehrfachbeauftragung wurde ein städtebauliches Konzept für das Plangebiet entwickelt, welches der Bauleitplanung zugrunde liegt.
Für das Plangebiet wurde in der Vergangenheit bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Um für die geplante Bebauung in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

5 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes RO 53 „Giller Höfe“ der Gemeinde Rommerskirchen erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes, der gesonderter Teil dieser Begründung ist.

6 Planungsrechtliche Situation

6.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der seit dem 13.04.2018 rechtskräftige Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes RO 53 überwiegend Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Lediglich Teile im Westen des Plangebietes sind als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Für den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich ist zudem der Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung ausgewiesen. Die Flächen entlang des Gillbaches sind außerdem als Überschwemmungsbereiche markiert.

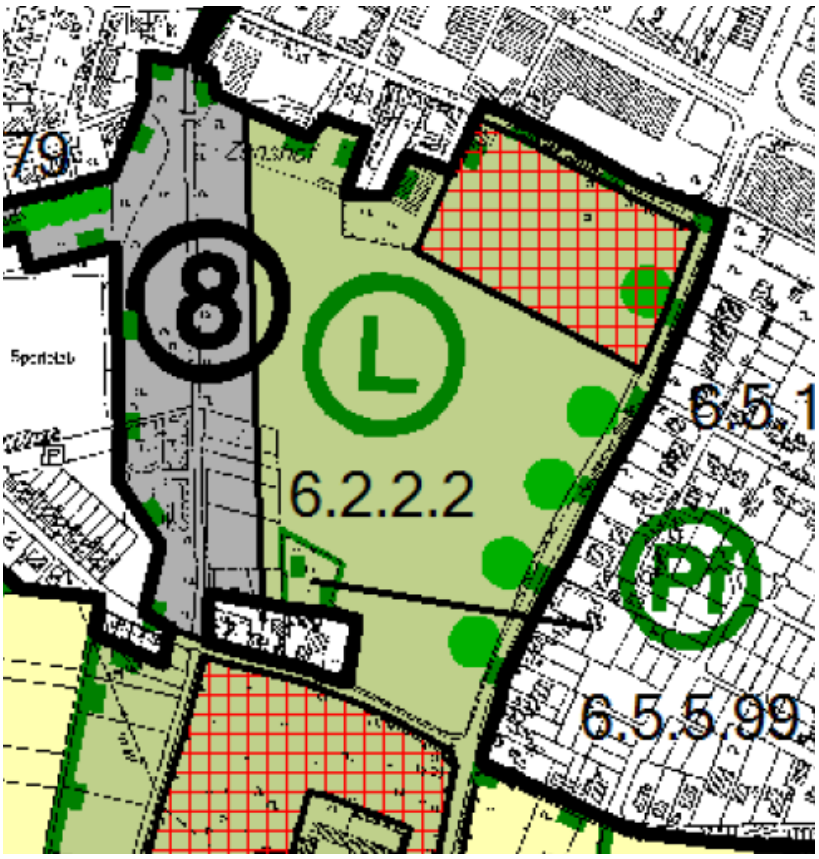
Der Bebauungsplan setzt für die Bereiche, die der Regionalplan als ASB darstellt, überwiegend Allgemeine Wohngebiete fest. Im Bereich des im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches setzt der Bebauungsplan überwiegend eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturerfahrungsraum“ fest. Das gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie das Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG entlang des Gillbaches werden zudem nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf, Blatt 28 (Änderungsbereich rot eingekreist)

6.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Rhein-Kreis Neuss, Teilbereich 6: Grevenbroich – Rommerskirchen von 1991. Der Landschaftsplan stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dar. Lediglich parallel des Gillbaches im Westen des Plangebietes wird das Entwicklungsziel 8 „Renaturierung von Fließgewässern“ dargestellt. Das Plangebiet befindet sich zudem gänzlich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 6.2.2.2 „Gillbachtal“. Entlang der Bergheimer Straße sieht der Landschaftsplan außerdem die Pflanzung einer Baumreihe / Allee vor.
Die Ausweisung der gesamten Flächen des Plangebietes als Landschaftsschutzgebiet entspricht nicht dem planerischen Willen der Entwicklung von Wohnbauland (s. Kap. 3.1), für welches der Bebauungsplan RO 53 Planungsrecht schaffen soll. Die Flächen werden derzeit

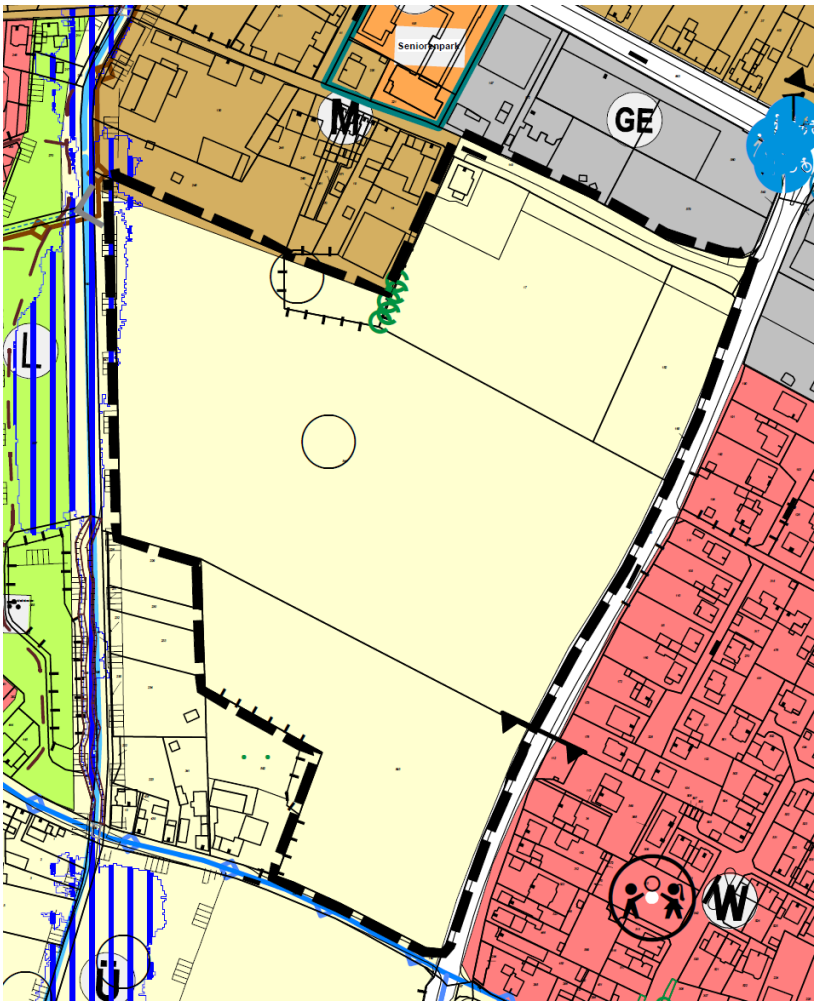
intensiv landwirtschaftlich genutzt, wodurch sich die Schutzwürdigkeit der Fläche bereits verringert hat. Um die wohnbauliche Entwicklung der Fläche ermöglichen zu können, wird eine Anpassung des Landschaftsplanes vorgenommen. Das LSG wird zurückgenommen und auf einen Streifen entlang des Gillbaches begrenzt. Das Entwicklungsziel 8 „Renaturierung von Fließgewässern“, welches der Landschaftsplan für den Bereich entlang des Gillbaches darstellt, soll bei der Gestaltung der Fläche Berücksichtigung finden. Es entfällt weiterhin die dargestellte Baumreihe / Allee entlang der Bergheimer Straße, da diese ebenfalls nicht mit dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf vereinbar ist. Der städtebauliche Entwurf verfolgt jedoch das Ziel, sowohl entlang des Gillbaches als auch im Zentrum und als „Grüne Achse“ durch das Quartier hindurch qualitativ hochwertige Grünräume mit Baumpflanzungen und Aufenthaltsqualität zu errichten.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Rhein-Kreis Neuss, Teilbereich 6: Grevenbroich – Rommerskirchen

6.3 Flächennutzungsplan

Der seit 1982 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen stellt die Flächen des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft dar.
Da die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes somit nicht aus den Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt sind, wird dieser im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (55. Änderung des Flächennutzungsplanes).



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen

6.4 Bebauungspläne

Für die Flächen des Plangebietes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Für einige Bereiche angrenzend an das Plangebiet existieren jedoch rechtskräftige Bebauungspläne. Dies sind für die westlich des Gillbaches gelegenen Wohngebiete die Bebauungspläne RO 11 „Giller Straße“ mit den Änderungen 1 bis 5 sowie der Bebauungsplan RO 23 „Wohnen am Park“ mit einer Änderung. Sie setzen hauptsächlich reine und allgemeine Wohngebiete sowie öffentliche Grünflächen und die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Am-Alten-Sportplatz“ fest. Für einen Teilbereich des Wohngebietes östlich der Bergheimer Straße existiert zudem der Bebauungsplan RO 18 „Breslauer Straße“, welcher hauptsächlich allgemeine Wohngebiete, eine öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie die öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Pfarrer-Kemper-Straße“ und „Pfarrer-Aumüller-Straße“ festsetzt. Der Bebauungsplan beinhaltet zudem einen Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Ingendorfer Weg“. Nördlich der Eggershovergasse existiert zudem der Bebauungsplan RO 41 „Seniorenpark“, der hauptsächlich ein sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Seniorenpark“, ein Mischgebiet an der Eggershovergasse sowie die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Am Eckinghof“ und einen Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der „Venloer Straße“ festsetzt.

7 Bestandsbeschreibung

7.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes sind im Besitz der Gemeinde Rommerskirchen.

7.2 Städtebauliche Einbindung und bestehende Nutzungen

Im Süden des Siedlungsgebietes Rommerskirchen soll eingebettet in den bestehenden Siedlungsbereich das Wohnquartier „Giller Höfe“ entstehen.
Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzt, grob beschrieben, im Osten an die Bergheimer Straße (B 477), im Süden an die Giller Straße, im Westen an den Gillbach und das dahinter gelegene bestehende Wohnquartier „Am alten Sportplatz“ und im Norden an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Nordosten) sowie rückwärtige private Gärten der Grundstücke an der Eggershovergasse (Nordwesten). Auf einem dieser Grundstücke befindet sich ein Wäschereibetrieb.
Die nähere Umgebung ist überwiegend geprägt durch Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern im Wohngebiet östlich der Bergheimer Straße im Bereich der Breslauer Straße / Pfarrer-Aumüller-Straße / Pfarrer-Kemper-Straße sowie Reihenhäusern im Wohngebiet „Am alten Sportplatz“ westlich des Gillbaches. Im Süden jenseits der Giller Straße schließt der offene Landschaftsraum mit nur noch punktuellen baulichen (Hof-) Strukturen an.
Nördlich des Plangebietes, angrenzend an die Venloer Straße, befinden sich zudem weitere Gewerbebetriebe. Hierzu zählen u. a. ein Kunststoff- und Papierverarbeitungsbetrieb, eine Autowerkstatt, ein Wassertechnik- und Schwimmbadbaubetrieb, ein Metallhütten- und Recyclingbetrieb sowie ein Seniorenwohnheim. Weiter östlich an der Venloer Straße befindet sich zudem ein Nahversorgungszentrum mit verschiedenen Geschäften des täglichen Bedarfes, wie bspw. mehrere Lebensmitteleinzelhändler sowie zwei Drogeriemärkte. Das Nahversorgungszentrum ist fußläufig vom Plangebiet auch über die rückwärtig gelegene Breslauer Straße zu erreichen.
Das Potenzial der Fläche, sowohl als gestaltgebendes Gesicht für den Ortseingang Rommerskirchen als auch als Bindeglied zwischen bestehendem Siedlungsgefüge und dem offenen Landschaftsraum im Süden zu fungieren, wird bisher nicht ausgeschöpft.

7.3 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)
Das Plangebiet grenzt im Westen an die Bergheimer Straße (B 477) und im Süden an die Giller Straße. Von der Giller Straße in nördlicher Richtung abzweigend besteht zudem ein Wirtschaftsweg, der bis an die Flächen des Plangebietes am Gillbach heranreicht.
Weitere Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen bestehen derzeit nicht. Innerhalb des Plangebietes ist kein Erschließungssystem vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
Die nächsten Anschlüsse des Plangebietes an das ÖPNV-Netz befinden sich in ca. 300 – 400 m Entfernung Luftlinie (gemessen von der Mitte des Plangebietes). Über die Haltestellen Rosenweg und Gill besteht Anschluss an die Orte Dormagen, Bergheim und Grevenbroich sowie den Bahnhof Rommerskirchen, von wo aus Anschluss an den regionalen Bahnverkehr in Richtung Koblenz (ca. 2 Stunden Fahrtzeit) über Köln (ca. 20 Minuten Fahrtzeit) sowie in Richtung Mönchengladbach (ca. 30 Minuten Fahrtzeit) besteht.

Fuß- und Radverkehr
Die entlang des Plangebiets verlaufende Bergheimer Straße ist Bestandteil des Radverkehrsnetzes NRW und verbindet Rommerskirchen und das südlich gelegene Niederaußem.
Für den Fuß- und Radverkehr steht hier entlang der B 477 ein gemeinsamer Fuß- und Radweg auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebietes zur Verfügung. Dieser verläuft entlang der gesamten Bergheimer Straße. In Höhe des Plangebiets hat der Geh- und Radweg eine Breite von ca. 2,20 m. Auf Seiten des Plangebietes ist entlang der Bergheimer Straße kein Fuß- oder Radweg vorhanden.
Von der Giller Straße kann das Plangebiet zudem fußläufig über einen Wirtschaftsweg erschlossen werden, der entlang des Gillbaches auf den geplanten Naturerfahrungsraum trifft.
Von Norden aus besteht kein Zugang, da das Plangebiet dort an rückwärtige private Flächen grenzt.

7.4 Topographie

Der höchste Höhenpunkt des Plangebietes liegt mit 79,35 m über Normalhöhennull (ü. NHN) im Nordosten des Plangebietes an der Bergheimer Straße. Von dort aus fällt das Gelände ungleichmäßig in Richtung Südwesten bis auf ca. 70,50 m ü. NHN an der Giller Straße und ca. 68,50 m ü. NHN am Gillbach ab.

7.5 Hochwasser

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Gillbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100).

7.6 Altlasten

Das Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss weist für die Fläche keinen Altstandort auf.

7.7 Kampfmittel

Auf den Flächen des Plangebietes wurden 1199 m² auf Militäreinrichtungen des zweiten Weltkriegs (Laufgraben, Stellung und militärische Anlage) überprüft. Dabei wurden 60 kg Munitionsteile geborgen.

8 Weitere Planungsbindungen

8.1 Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde Rommerskirchen

Das Integrierte Klimaschutzkonzept wurde vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen in seiner Sitzung am 11.05.2023 als Grundlage des kommunalen Klimaschutzes beschlossen und ist somit in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Das Konzept beinhaltet neben der detaillierten Analyse der Ist-Situation die Identifikation von Reduktionspotenzialen sowie die Entwicklung von technisch, wirtschaftlich und rechtlich umsetzbaren Maßnahmen in den Handlungsfeldern Gemeindeentwicklung und Strukturwandel, Energie, Verwaltungshandeln und Nachhaltigkeit, Klimaschutz in der Wirtschaft, Klimaanpassung und Mobilität.

Auch mit diesem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, die dem Klimaschutz dienen (s. Kap. 3.3 und 10). Darüber hinaus wurde im Rahmen des Verfahrens ein Energiekonzept für das Plangebiet erarbeitet, in dessen Rahmen die Energiebedarfe des Baugebietes ermittelt und ein qualitativer Vergleich der Versorgungsoptionen vorgenommen wurde (s. Kap. 9.4).

8.2 Mobilitätskonzept der Gemeinde Rommerskirchen

Das Mobilitätskonzept wurde vom Rat der Gemeinde Rommerskirchen in seiner Sitzung am 22.09.2023 als Leitfaden für die Verkehrs- und Mobilitätsplanung und -entwicklung der Gemeinde für die kommenden Jahre beschlossen und ist somit in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Umsetzung der Ziele und Maßnahmen des Konzepts einzuleiten und zu konkretisieren.
Das Konzept definiert vier Leitziele für die Fortentwicklung der Mobilität in Rommerskirchen: „Umweltverbund als Mobilitätsrückgrat“, „Lebenswerte Ortsteile mit hohen Nahmobilitäts- und Aufenthaltsqualitäten“, „Sichere und gesunde Mobilität für Alle in Rommerskirchen“ und „Mobile Gemeinde Rommerskirchen – vernetzt im Rheinischen Revier“. Maßnahmenvorschläge werden in den fünf Handlungsfeldern ÖPNV und regionale Verknüpfung, Fußverkehr und Straßenraumgestaltung, Radverkehr, vernetzte Mobilität sowie Marketing, Management und Öffentlichkeitsarbeit genannt.
Auch mit diesem Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, die den Zielsetzungen des Mobilitätskonzeptes entsprechen (s. Kap. 9.2). So setzt der vorliegende Bebauungsplan die entsprechenden Flächen für ein städtebauliches Konzept fest, das ein nahezu autarkes Fuß- und Radwegenetz im Plangebiet beinhaltet, attraktive öffentliche Aufenthaltsflächen in Form von differenzierten Grünräumen und einem Quartiersplatz sowie eine Anbindung über den Gillbach hinweg an die dortigen Wohnquartiere schafft. Darüber hinaus werden die notwendigen öffentlichen Flächen für die Errichtung eines Bushaltepunktes an der Bergheimer Straße sowie mehrere Mobilitätspunkte im Quartier festgesetzt. Ein Mobilitätspunkt befindet sich am nördlichen Quartierseingang an der Bergheimer Straße, wo er gut einsehbar und erreichbar auch für Bewohnende der umliegenden Wohnquartiere ist.

8.3 Planung der Bundesstraße B 477n

Um die Ortslagen Anstel, Frixheim, Butzheim und Rommerskirchen vom Durchgangsverkehr zu entlasten ist der Bau der Bundesstraße B 477n geplant. Die geplante Trasse soll nördlich der Ortslage Anstel in westliche Richtung von der bestehenden B 477 abbiegen und dann in südwestliche Richtung führen, bis sie westlich der Ortslage Rommerskirchen auf die B 59 trifft. Da mit dem Bau der B 477n ein entscheidender Beitrag zur Steigerung der Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr in den Ortslagen geleistet werden kann, wird das Projekt vom Bundesministerium für Verkehr und Infrastruktur in den vordringlichen Bedarf eingestuft.

8.4 Verkehr

Um die Auswirkungen der zusätzlichen Verkehre aus dem neuen Baugebiet auf das bestehende Straßennetz zu untersuchen wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes eine Verkehrsuntersuchung erstellt (Schüßler-Plan, Mai 2023). Gegenstand der Untersuchung hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) waren die beiden geplanten Anbindungen der Bogenstraße an die Bergheimer Straße (B 477) (KN11 und KN12) sowie die folgenden bestehenden vorfahrtgeregelten Verkehrsknotenpunkte im Gemeindegebiet:

- Kreuzung Venloer Straße / Giller Straße / Nettesheimer Weg (KN01)

- Kreisverkehr Venloer Straße / Bergheimer Straße / Bahnstraße (KN02)
- Einmündung Bergheimer Straße / Eggershovergasse (KN03)
- Kreuzung Bergheimer Straße / Ingendorfer Weg / Giller Straße (KN04)

Weiterhin wurden die folgenden beiden bestehenden signalisierten Teilknotenpunkte außerhalb des Gemeindegebietes untersucht:

- B 477 / Rampe B 59 (KN05)
- B 59 / Rampe B477 (KN06)

Zur Beurteilung der vorliegenden verkehrlichen Bestandssituation (Analyse-Nullfall 2022) wurden im Vorfeld Verkehrszählungen an den o. g. Knotenpunkten durchgeführt. Die Erfassungen der Verkehrsaufkommen fanden an zwei repräsentativen Tagen am 23. und 24. August 2022 von 06:00 – 10:00 Uhr und 15:00 – 19:00 Uhr statt. Zusätzlich dienten Querschnittszählungen eines vorliegenden Verkehrsgutachtens der (IGEPA, Mai 2022) als Grundlage zur Bewertung der aktuellen Verkehrslage.

Der Prognose-Nullfall (2030) beschreibt die zukünftig zu erwartende verkehrliche Entwicklung bis zum Jahre 2030 auf Grundlage der allgemeinen strukturellen Entwicklung in Rommerskirchen. Zu diesem Zweck wurde die o. a. Verkehrsbelastungen des Analyse-Nullfalls 2022 mit einer Trendprognose auf einen Prognosehorizont 2030 hochgerechnet. Grundlage der Trendprognose ist die „Verkehrsverflechtungsprognose 2030“ des BMVI.
Hinsichtlich des Personenverkehrs wird auf dieser Grundlage eine Verkehrszunahme von ca. 4 % bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Hinsichtlich des Güterverkehrs „Straße“ wird eine aus den drei Hauptverkehrsbeziehungen Binnenverkehr, grenzüberschreitender Versand und grenzüberschreitender Empfang gemittelte Verkehrszunahme von ca. 13 % bis zum Jahr 2030 prognostiziert.

Für den Prognose-1-Fall wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geplante Bebauung ermittelt. Hierbei wurde das Wegeaufkommen aller Nutzer berücksichtigt, u. A. die Bewohner und deren Besucher, Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte, die Beschäftigten der Kindertagesstätte sowie der Wirtschaftsverkehr (Ver- und Entsorgung, Anlieferung, Handwerker usw.). Auf Basis aller Nutzungen wurde ein Verkehrsaufkommen von etwa 720 Kfz-Fahrten pro Werktag ermittelt. Die morgendliche Spitzenstunde im Zeitintervall 07.00 Uhr – 08.00 Uhr umfasst 82 Kfz-Fahrten und die nachmittägliche Spitzenstunde im Zeitintervall 16:00 – 17:00 Uhr umfasst 69 Kfz-Fahrten. Das erhöhte Verkehrsaufkommen in der Morgenspitze entsteht im Wesentlichen durch den Bring- und Holverkehr der Kindertagesstätte.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit aller Knotenpunkte erfolgte jeweils für die Morgen- und Nachmittagsspitzenstunde.

Die nördliche der beiden geplanten Zufahrten zum Plangebiet (Zufahrt Bergheimer Straße / Breslauer Straße / nördliche Plangebietsanbindung; KN11) soll an den bereits bestehenden Knotenpunkt Bergheimer Straße / Breslauer Straße angebunden werden. Der heute dreiarmige Knotenpunkt wird dadurch zu einem vierarmigen Knotenpunkt. Die Leistungsfähigkeitsberechnung des Knotens KN11 ergab, dass auch mit Umsetzung der Planung weiterhin die Verkehrsqualität A erreicht wird. Die Wartezeiten verändern sich geringfügig, betragen jedoch nie mehr als eine Fahrzeuglänge.
Die Leistungsfähigkeitsberechnung der südlichen Plangebietsanbindung von der Bergheimer Straße (Zufahrt Bergheimer Straße / südliche Plangebietsanbindung, KN12) ergab, dass auch hier mit Umsetzung der Planung weiterhin die Verkehrsqualität A erreicht wird. Die Rückstaulänge beträgt auch hier nie mehr als eine Fahrzeuglänge.

Vor dem Hintergrund der prognostizierten geringen Wartezeiten der beiden Plangebietsanbindungen und dem beidseitig angebauten Charakter der Bergheimer Straße wird auf die Errichtung separater Linksabbiegestreifen verzichtet. Um jedoch einen flüssigen und sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten, sollen die beiden südlichen Zufahrten der Knotenpunkte KN11 und KN12 als überbreite Fahrbahnen mit 5,50 m Breite ausgebaut werden. Wenn Fahrzeuge aus Süden kommend warten müssen, kann so der nachfolgende Verkehr trotzdem vorbeifahren. Auf diese Weise wird auch ein Beitrag zur Verkehrssicherheit geleistet, da wartende Fahrzeuge sich vom nachfolgenden Verkehr nicht bedrängt fühlen und in der Konsequenz ruhiger und umsichtiger fahren.
Die Ausbauplanung der Bergheimer Straße wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der umliegenden vorfahrtsgeregelten Verkehrsknotenpunkte im Gemeindegebiet (KN01 – KN04) ergab für beide Prognosefälle (ohne und mit Umsetzung der Planung) die Beibehaltung der Qualitätsstufe im Bestand. Es wurden ausschließlich die Qualitätsstufen A oder B ermittelt. Aufgrund der geringen Zunahme der Wartezeiten und der unveränderten Verkehrsqualitäten sind die Knotenpunkte KN01 – KN04 auch zukünftig uneingeschränkt als leistungsfähig und verkehrssicher einzustufen.

An den betrachteten signalisierten Teilknotenpunkten (Anbindung der Bergheimer Straße an die B59, KN05 und KN06) führen geringfüge Zunahmen der Wartezeiten von wenigen Sekunden in einzelnen Fahrbeziehungen zu einer Veränderung der Qualitätsstufe C zu D, da die Grenzwerte der Qualitätsstufen geringfügig überschritten werden. Die Veränderung der Qualitätsstufe ist jedoch auch für den Prognosefall ohne Umsetzung der Planung (Prognose-Nullfall) zu verzeichnen.
Dabei ist zudem zu beachten, dass die Teilknotenpunkte im Sinne einer worst-case-Betrachtung auf Grundlage von Festzeitprogrammen bewertet wurden, diese aber vor Ort voll verkehrsabhängig gesteuert werden. Durch die somit optimierten Signalschaltungen können in der Regel bessere Verkehrsqualitäten erreicht werden.

Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung keine Bedenken gegen die Umsetzung der diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planung.

8.5 Emissionen / Immissionen

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.

8.5.1 Verkehrslärm

Für die städtebauliche Planung sind die Schallimmissionen aus dem Verkehrslärm nach der DIN 18005 zu beurteilen. Grundsätzlich sind die Orientierungswerte der DIN 18005 nach dem Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 11.07.1988 aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Bei Überschreitung der Orientierungswerte kann kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet werden.

In bereits vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Für die Berechnungen des Schallschutzgutachtens wurden die Verkehrszahlen aus der verkehrstechnischen Stellungnahme (Schüßler-Plan, Mai 2023) zugrunde gelegt und auf das Prognosejahr 2030 bemessen. Berücksichtigt wurde die östlich an das Plangebiet angrenzende Bergheimer Straße (B 477), die in etwa 600 Meter Entfernung südlich des Plangebietes verlaufende B59n und die nördlich des Plangebietes gelegene Venloer Straße.
Nach den Berechnungen ergeben sich im Plangebiet bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel tags von 52 bis 71 dB(A) und nachts von 48 bis 64 dB(A). Die niedrigsten Beurteilungspegel sind am westlichen Plangebietsrand und die höchsten Beurteilungspegel an der B 477 zu erwarten. Am Rand des Plangebietes an der B 477 sind tags Beurteilungspegel von 71 dB(A) und nachts von 64 dB(A) zu erwarten.
Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags) wird in der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung, hier „Kindertagesstätte“ sowie in dem Allgemeinen Wohngebiet Teilbereiche WA 1.3 und 1.4 im Wesentlichen eingehalten. In allen anderen Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes werden die Orientierungswerte überschritten. In der Nacht werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (40 dB(A) nachts) im gesamten Plangebiet überschritten.

Zum Schutz gegen Schall ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese werden unterschieden in aktive Maßnahmen (bezogen auf die Schallquelle bzw. die Schallausbreitung) und passive Maßnahmen (bezogen auf die Empfängerseite).
Grundsätzlich ist aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände, -wälle oder lärmoptimierte Straßenbeläge) der Vorrang vor passiven Schallschutzmaßnahmen einzuräumen. Um jedoch aktiven Schallschutz vor Verkehrslärm mit durchgehender Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 an den Gebäudefassaden zu erreichen, müssten entlang der Bergheimer Straße sowie in Teilen entlang der Erschließungsstraßen im Plangebiet durchgehend geschlossene Schallschutzwände errichtet werden.
Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im vorliegenden Fall aufgrund der zentralen Lage und deren städtebaulich nicht gewünschten Barrierewirkung an diesem Standort, insbesondere innerhalb des Baugebietes, nicht vertretbar. Durch aktiven Schallschutz entlang der o. g. Straßen würde die Integration des neuen Gebietes konterkariert und eine Erschließungsfunktion für die einzelnen Grundstücke in Teilen hinfällig.
Sofern aktive Schallschutzmaßnahmen keinen ausreichenden Schallschutz erfüllen können, technisch nicht realisierbar sind oder der Aufwand nicht im Verhältnis zum objektbezogenen Nutzen steht, ist auf ergänzende, respektive alleinige passive Schallschutzmaßnahmen zurückzugreifen. Diese Vorgehensweise entspricht dem § 41 Abs. 2 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Demzufolge werden zum Schutz vor Verkehrslärm entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen getroffen, sodass die Überschreitung der Orientierungswerte gerechtfertigt ist (s. Kap. 10.10).

Verkehrslärm in der Umgebung
Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Anforderungen an eine gerechte Abwägung der Verkehrslärmbelange erschöpfen sich grundsätzlich nicht allein im Vergleich von Lärmwerten. Es bedarf stets einer wertenden Betrachtung der konkreten Verhältnisse und der Berücksichtigung namentlich der jeweiligen Vorbelastungen.

Diesbezüglich wurde der Einfluss der durch die Planung ausgelösten Zusatzverkehre im öffentlichen Straßennetz außerhalb des Plangebietes betrachtet. Es wurden die folgenden Immissionsorte untersucht:

- U1: Bahnstraße 104
- U2: Breslauer Straße 39
- U3: Giller Höhe 1
- U4: Bergheimer Straße 61
- U5: Bergheimer Straße 57
- U6: Giller Straße 72

An den Immissionsorten U1 (Bahnstraße 104) und U5 (Bergheimer Straße 57) sind im Planfall aufgrund ihrer Lage die höchsten Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm zu erwarten.
Die Beurteilungspegel am Immissionsort U1 liegen mit 70 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts bereits im Nullfall auf bzw. oberhalb der lärmkritischen Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, in der eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann. Durch die geplante Bebauung und die damit verbundenen Verkehrslärmzunahmen durch Mehrverkehre kommt es zu einer Pegelerhöhung von maximal 0,2 dB(A) tags und nachts. Durch diese marginale Pegelerhöhung im Dezimalstellenbereich bleiben die Beurteilungspegel im Ohnefall von 70 dB(A) tags und 63 dB(A) im Planfall gleich.
Die Beurteilungspegel am Immissionsort U5 liegen mit 66 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts knapp unter der lärmkritischen Grenze. Durch die geplante Bebauung und die damit verbundenen Verkehrslärmzunahmen durch Mehrverkehre kommt es zu einer Pegelerhöhung von maximal 1,1 dB tags und maximal 1,2 dB nachts. Durch diese geringe Pegelerhöhung nähert sich der Beurteilungspegel tags mit 67 dB(A) der lärmkritischen Grenze an und der Beurteilungspegel nachts liegt nunmehr mit 60 dB(A) auf der Grenze des lärmkritischen Bereichs.

An den übrigen betrachteten Immissionsorten (U2 – U4, U6) liegen geringere Beurteilungspegel aus Verkehrslärm unterhalb der lärmkritischen Grenze vor. Jedoch werden an allen Immissionsorten auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) sowohl tags als auch nachts bereits im Nullfall ohne den durch die Umsetzung der Planung ausgelösten Verkehr um bis zu 8 dB tags und 11 dB nachts überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) wird ebenfalls bereits ohne zusätzliche Verkehre um bis zu 4 dB tags und 7 dB nachts überschritten.
Am Immissionsort U4 kommt es hierbei zu den größten Pegelerhöhungen im Planfall von maximal 1,4 dB(A) tags und 1,5 dB(A) nachts.
Der Immissionsort U6 bildet eine Ausnahme. Hier liegen die Beurteilungspegel im Nullfall tags und nachts teilweise oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 und nachts teilweise auch über der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, jedoch bewirken die geplanten Gebäudestrukturen durch ihre abschirmende Wirkung eine Reduzierung der Beurteilungspegel um bis zu 1,4 dB(A).

Die Zumutbarkeit von Verkehrsgeräuschen bleibt stets anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und insbesondere der speziellen Schutzwürdigkeit des jeweiligen Baugebietes zu beurteilen. Erhöhungen der Lärmbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle sind grundsätzlich auch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Die Wahrnehmbarkeitsschwelle beginnt nach obergerichtlicher Rechtsprechung bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel bei Pegelunterschieden von 1-2 dB(A). Auch wenn derart geringe Erhöhungen der Immissionspegel von den Lärmbetroffenen regelmäßig hinzunehmen sind, hängt die Zumutbarkeit von Lärmimmissionen letztlich maßgebend von der jeweiligen Vorbelastung ab.

Es ist anerkannt, dass es den Anwohnern öffentlicher Straßen, die bereits deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegenden verkehrsbedingten Immissionspegeln ausgesetzt sind, grundsätzlich zuzumuten ist, marginale Erhöhungen dieser Immissionspegel hinzunehmen, die unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit liegen. Auch besonders lärmvorbelastete Bereiche im lärmkritischen Bereich von mehr als 70 dB(A) tags und mehr als 60 dB(A) nachts können mit einer entsprechend gewichtigen städtebaulichen Begründung eher hingenommen werden.

Aufgrund des zu verzeichnenden dynamischen Bevölkerungszuwachses der Gemeinde Rommerskirchen besteht eine stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum, aufgrund des starken Zuwachses in der Gruppe der 30- bis unter 50-jährigen, insbesondere auch nach Eigenheimen. Durch die Bereitstellung von neuem zentrumsnahem Wohnraum für verschiedene Altersgruppen in Rommerskirchen, 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 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.
Aufgrund der hohen städtebaulichen Bedeutung des Plangebietes für die Gemeinde Rommerskirchen, wurde im Juli 2021 eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Drei Planungsbüros wurden in diesem Rahmen beauftragt, ein städtebauliches Entwurfskonzept für das Plangebiet zu erarbeiten. Auf Basis des ausgewählten Entwurfes wurde in einem nächsten Schritt ein städtebauliches Konzept entwickelt. Hierbei wurden auch die Ziele der „Kooperativen Baulandentwicklung“ umgesetzt. Diese Ziele resultieren aus dem gleichnamigen Förderprogramm des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, in welches die Gemeinde Rommerskirchen mit dem Standort „Gill“ aufgenommen wurde.
Das städtebauliche Konzept soll als Grundlage für den Bebauungsplan dienen, der das verbindliche Planungsrecht für die Entwicklung der Fläche schaffen soll.

Wie in Kapitel 3.1 bereits dargelegt, besteht in Rommerskirchen auch weiterhin Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sollen im Plangebiet, neben Wohnbauflächen für junge Familien, die Errichtung für barrierefreie und altengerechte Wohnungen, für Geschosswohnungen, Mehrgenerationen-Wohnen sowie innovative zukunftsweisende Wohnformen entstehen. Auf diese Weise wird ein bedarfsorientierter und aktiver Beitrag zur Daseinsvorsorge geleistet.
Anderweitige Flächen in der Größenordnung für u. a. verdichteten Wohnungsbau sind im innerörtlichen Bereich nicht verfügbar. Zudem entspricht die Nutzung der zentralen, bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen dem Gebot eines nachhaltigen, flächensparenden Städtebaus und reduziert die Inanspruchnahme von bisher unbeplanten Außenbereichsflächen. Diese Innenentwicklung leistet damit einen Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“ und stärkt auf diese Weise die vorhandene Infrastruktur.
Die Lage der Bestandsbebauung an oder in unmittelbarer Nähe der B 477 bedingt bereits im Bestand, unabhängig von der Planung, deutlich überwiegend über den Orientierungswerten und der Immissionsgrenzwerte befindliche Lärmbelastungen. Eine Ausweisung von Plangebieten an anderer Stelle im Gemeindegebiet würde aufgrund der Lage der bestehenden Bebauung an der übergeordneten Straße (B 477) vermutlich ebenfalls zu planbedingten Erhöhungen des Verkehrslärms in voraussichtlich gleicher Höhe führen.

Es ist zudem davon auszugehen, dass sich die verkehrliche Belastung der B 477 nach der Errichtung der B 477n deutlich verringern wird (s. Kap. 8.3). Somit ist auch von einer Reduzierung der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm an allen untersuchten Immissionsorten auszugehen. Weiterhin leisten die geplante Errichtung der Bundeshaltestelle im Bereich des Plangebietes an der B 477 sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes einer Mobilstation und eines engmaschigen Fußwegenetzes auch zur Anbindung der westlich des Gillbaches gelegenen Siedungsbereiche einen Beitrag zur Stärkung des öffentlichen Personennah- sowie des Fußverkehrs. Auch diese Maßnahmen können die Verkehrsbelastung der B 477 und die sich daraus ergebenden Beurteilungspegel weiter reduzieren.

Unter Berücksichtigung der o. g. städtebaulichen Gründe für die Errichtung des Quartiers „Giller Höfe“ als zentraler Beitrag zur Daseinsvorsorge der Gemeinde Rommerskirchen ist im Ergebnis aufgrund der bereits überwiegend vorhandenen Überschreitungen im Nullfall sowohl der Orientierungswerte der DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV, der lediglich geringfügigen Erhöhungen des Verkehrslärms unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle, unter Berücksichtigung der Lage der Bestandsbebauung an der bereits belasteten übergeordneten Bundesstraße, der fehlenden ausreichenden alternativen Möglichkeit, das Plangebiet in anderer Weise verkehrlich zu erschließen sowie der zu erwartenden zukünftigen Reduzierung der Beurteilungspegel aus Verkehrslärm durch die verkehrliche Entlastung der B 477 durch den Bau der Umgehungsstraße B 477n eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms in allen Fällen an den maßgeblichen Immissionsorten im Rahmen des Planungsermessens der Gemeinde Rommerskirchen, gerechtfertigt und hinzunehmen. Dies gilt auch für die planbedingten geringfügigen Erhöhungen des Verkehrslärms an der Grenze des lärmkritischen Bereichs von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts am Immissionsort U5 sowie der marginalen Erhöhung des Verkehrslärms von maximal 0,2 dB(A) oberhalb der Grenze des lärmkritischen Bereichs am Immissionsort U1.

Prüfung nach 16. BImSchV - Neubau von Verkehrswegen
Für den Neubau der Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes wird gemäß 16. BImschV geprüft, welche Beurteilungspegel durch den künftigen Verkehr an der bestehenden nächstliegenden Bestandsbebauung hervorgerufen werden. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durch den Straßenneubau mit zwei Anbindungen an die Bergheimer Straße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags/ nachts von 59 dB(A)/ 49 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete unterschritten werden.

8.5.2 Gewerbelärm

In dem vorliegenden Lärmschutzgutachten (Peutz, Juni 2023) wurden die lärmtechnischen Auswirkungen der emittierenden Gewerbebetriebe im Umfeld auf die geplante Wohnnutzung untersucht.

Die Schallquellen der untersuchten Betriebe wurden auf Basis von Selbstauskünften einiger Betriebe, getroffenen allgemeinen Annahmen, der Genehmigungslage einiger Betriebe und der Angaben bestehender schalltechnischer Untersuchungen mittels Akteneinsicht bei der Gemeinde Rommerskirchen simuliert. Im Sinne einer konservativen Betrachtung wurde angenommen, dass die jeweiligen Genehmigungslagen bzw. die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm der angrenzenden Gebiete ausschöpfend eingehalten werden.

Die Immissionsberechnungen zeigen, dass in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete an Werktagen auch unter Berücksichtigung kurzzeitiger

Geräuschspitzen eingehalten wird. Von einer Nutzung der schalltechnisch relevanten Betriebe an Sonn- und Feiertagen ist nicht auszugehen, sodass auch hier die Einhaltung der Immissionsrichtwerte vorliegt.

8.5.3 Geruchsimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes sind relevante Geruchsemittenten in Form von Tierhaltungsanlagen und einer Wäscherei vorhanden. Die nächstgelegene Tierhaltungsanlage befindet sich südlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 100 m. Die Wäscherei liegt nördlich in einem Abstand von ca. 50 m zum Plangebiet.

Im Rahmen eines Immissionsschutz-Gutachtens (Normec uppenkamp GmbH, Dezember 2022) wurde eine Geruchsimmissionsprognose inkl. Relevanzprüfung erstellt, in der die durch zwei auf das Plangebiet einwirkende Tierhaltungsanlagen und eine Wäscherei verursachte Gesamtbelastung im genehmigten Bestand ermittelt wurde.

Die Ausbreitungsberechnung ergab, dass durch die o. g. auf das Plangebiet einwirkenden Betriebe Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 0 % im Nordosten und 4 % im Nordwesten und Südwesten des Plangebietes als Gesamtbelastung vorliegen. Die Gesamtbelastung überschreitet somit nicht den einzuhaltenden Immissionswert von 10 % gemäß Anhang 7 der TA Luft 2021 für die Gebietsnutzung Wohn-/Mischgebiete.

Konkrete Anträge auf Erweiterungen der betrachteten Tierhaltungsbetriebe liegen der Gemeinde Rommerskirchen derzeit nicht vor. Mögliche noch nicht beantragte Erweiterungen der Tierhaltungsanlagen wurden im Rahmen des Gutachtens nicht betrachtet, da der gemäß TA Luft 2021 zulässige Immissionswert für die Gesamtbelastung von 10 % zu weniger als 50 % ausgeschöpft wird. Erweiterungen der betrachteten Tierhaltungsbetriebe und ein damit verbundener möglicher Anstieg der Immissionen im Plangebiet sind dementsprechend prinzipiell mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes vereinbar.

Demzufolge ist kein Hinweis auf mögliche Konflikte durch Geruchsimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegeben.

8.6 Artenschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Büro Michael Straube eine Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I, April 2021) sowie darauf aufbauend eine Artenschutzprüfung der Stufe II (ASP II, März 2022) durchgeführt.
Die ASP I kam zu dem Ergebnis, dass das Vorkommen der planungsrelevanten Vogelarten Bluthänfling, Feldlerche, Feldsperling, Kiebitz, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Nachtigall, Neuntöter, Rauchschwalbe, Rebhuhn, Schwarzkehlchen, Sperber, Star, Steinkauz, Turmfalke, Waldkauz und Waldohreule sowie der planungsrelevanten Säugetierart des Feldhamsters auf der zu erschließenden Ackerfläche und auf den angrenzenden Flächen möglich ist. Demnach seien Zerstörungen von Lebensstätten sowie die Störung und Tötung der Tiere nicht auszuschließen. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatschG könne demzufolge nicht sicher ausgeschlossen werden. Folglich wurden die betroffenen planungsrelevanten Arten im Rahmen einer vertiefenden Artenschutzprüfung (ASP II) mit Art-für-Art-Betrachtung systematisch erfasst.

Zur Erfassung von Lebensstätten planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet fanden im Frühjahr und Frühsommer 2021 sowohl morgendliche als auch abendliche Begehungen statt.

Während der Begehungen wurden insgesamt 36 Vogelarten im Gebiet und auf angrenzenden Flächen erfasst. Davon gelten neun Arten in Nordrhein-Westfalen (NRW) als planungsrelevant. Hierbei handelt es sich um die Arten Graureiher, Kormoran, Mäusebussard, Mehl- und Rauchschwalbe, Saatkrähe, Star, Steinkauz und Turmfalke. Alle neun planungsrelevanten Arten traten nur als Nahrungsgäste im Plangebiet auf. Das Plangebiet stellt für diese jedoch kein essentielles Nahrungshabitat dar. Unmittelbar benachbart brütet zudem eine kleine Kolonie der Saatkrähe. Diese ist jedoch 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.
Hinsichtlich der nicht planungsrelevanten Vogelarten konnten 15 Arten identifiziert werden, die sicher oder potentiell im Plangebiet brüten. Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu Störungen und Zerstörungen von Bruten häufiger und verbreiteter Vogelarten innerhalb des Plangebietes sowie in angrenzenden Gehölzen kommen. Um Verstöße gegen § 39 BNatSchG auszuschließen (Zerstörung von Lebensstätten, Tötung und Störung von Tieren) sind entsprechende Untersuchungen und Maßnahmen durchzuführen und umzusetzen. Die Maßnahmen beziehen sich auf die Einhaltung einer Bauzeitenregelung zum Schutz von Vögeln vor Tötungen und vor Störungen zur Fortpflanzungszeit, den Schutz gefundener Tiere, den Ersatz von Lebensstätten planungsrelevanter Arten (sollten diese wider Erwarten gefunden und zerstört werden), die Beleuchtung der Baustellen sowie präventive Maßnahmen im Rahmen der Neubauten. Die Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.
Zur Erfassung eines Vorkommens des Feldhamsters fand eine einmalige Untersuchung der Ackerfläche statt. Es wurden keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung der Fläche durch Feldhamster gefunden. Auch die Anzahl der Feldmausbaue war sehr gering. Aufgrund der aktuell fehlenden Nachweise, aber auch da die Art in Rommerskirchen bereits seit 2005 stark zurückgegangen und nahezu verschwunden ist, kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet nicht mehr als Habitat der Art dient. Neu ausgesetzte Tiere leben mehr als 2 km entfernt im Nordosten von Rommerskirchen. Eine Ausbreitung bis ins Plangebiet ist in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.

Insgesamt kommt die Artenschutzprüfung zu dem Schluss, dass unter Beachtung der oben aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß §§ 39 und 44 BNatschG auszuschließen ist.

8.7 Boden / Hydrogeologie

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen worden sind, die Pflicht, das Niederschlagswasser zu beseitigen. Nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 WHG kann diese Beseitigung über eine ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer erfolgen.
Für die Mehrfachbeauftragung wurden bereits im Juli 2021 eine Versickerungs- sowie eine Baugrunduntersuchung von der Firma geo-id erstellt.
Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass der Baugrund für eine konventionelle Flachgründung (Homogenbereiche O und B1) ohne bodenverbessernde Maßnahmen nicht geeignet ist. Die unterliegenden Terrassensande (Homogenbereich B2) weisen aufgrund einer mindestens mitteldichten Lagerung jedoch darauf hin, dass dieser Horizont als Gründungsebene geeignet ist. Ebenfalls eignet sich der lokal angetroffene, fluviale, schluffige Ton (Homogenbereich C) wegen seiner halbfesten Konsistenz als Baugrund.

Eine Versickerung innerhalb des Lößlehm-Horizonts (Homogenbereiche O und B1) von ca. 0,3 m bis einschließlich 6,1 m unter Geländeoberkante (GOK) ist möglich, wird jedoch nur bedingt empfohlen. Nach der ATV Richtlinie A 138 kommen für Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage, deren kf-Wert im Bereich von 1*10-3 bis 1*10-6 m/s liegen. Die ermittelten Werte liegen noch innerhalb dieses Bereichs.
Die Durchlässigkeit der angetroffenen, schwach schluffigen Sande (Homogenbereich B2) liegt deutlich innerhalb dieses Bereiches. Dieser Bodenhorizont ist daher für eine Versickerung geeignet. Er steht ab einer Tiefe von ca. 4,5 m unter GOK an.

Der Grundwasserspiegel ist durch den Tagebau Garzweiler weitflächig und tief abgesenkt worden. Hier ist von einer Tiefe von 10 bis 15 m unter GOK auszugehen. Hinsichtlich der Grundwassersituation ist für das Plangebiet im Geoportal NRW die Grundwasserstufe 0 – ohne Grundwasser - angegeben.

8.8 Hochwasserschutz

Das gemäß § 76 WHG festgesetzte Überschwemmungsgebiet und das Hochwasserrisikogebiet im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

8.9 Kampfmittel

Da nicht auszuschließen ist, dass weitere Kampfmittel als die bereits Geborgenen im Boden vorhanden sind, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

8.10 Bodendenkmäler

Die Gemeinde Rommerskirchen weist bereits eine Vielzahl gelisteter Bodendenkmäler archäologischer Relikte der Steinzeit, Eisenzeit, Römerzeit, des Mittelalters und der Neuzeit auf. Diese Bodendenkmäler stehen größtenteils im Zusammenhang mit der Siedlungsgeschichte der Gemeinde Rommerskirchen.
Nach einer ersten Prüfung der Fläche durch den Landschaftsverband Rheinland (LVR) lagen Hinweise vermuteter Bodendenkmäler vor, zu deren Überprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine qualifizierte Prospektion durchgeführt wurde (Archaeonet GbR, April 2022).
Die qualifizierte Prospektion ergab, dass sich innerhalb des Plangebietes zwei archäologische Fundplätze befinden. Hierbei handelt es sich um einen ca. 0,2 ha großen späteisenzeitlichen Fundplatz am östlichen Rand des Gebietes und einen ca. 0,6 ha großen römischen Fundplatz im Nordwesten des Gebietes.
Der späteisenzeitliche Fundplatz wird durch eine gut erhaltene Grube mit späteisenzeitlicher Keramik und einem korrespondierenden späteisenzeitlichen Oberflächenfund abgegrenzt.
Der römische Fundplatz, welcher vermutlich Repräsentant eines frühkaiserzeitlichen Gehöftes in Holzbauweise ist, wird nach Westen durch ein Kolluvium und nach Osten durch die Oberflächenfunde und die Befundfreiheit in den umliegenden Sondagen abgegrenzt. Im Bereich dieses Fundplatzes kann auch mit älteren, eisenzeitlichen Befunden gerechnet werden.

Durch städtebauliche Umplanungen konnten die Erdeingriffe in die beiden Fundplätze minimiert werden. Im Bereich beider Fundplätze besteht jedoch die planerische Notwendigkeit, im Bereich vereinzelter festgesetzter überbaubarer Flächen sowie in Bereichen der festgesetzten Straßenverkehrsfläche tiefer reichende Erdeingriffe durchführen zu können.
In Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurden daher im Rahmen einer Sachverhaltsermittlung zur Prüfung von Art, Erhaltung und Ausdehnung der archäologischen Fundstellen (Planum 1 GmbH, April 2023) entsprechende Sondagen geöffnet. In diesen geöffneten 6 Sondagen konnten für beide Fundplätze weitere vereinzelte Verfärbungen aufgedeckt werden. Lediglich die beiden geöffneten Sondagen im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche blieben befundfrei. Trotzdem ist auch in diesem Bereich mit weiteren Funden und Befunden zu rechnen.
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. Das genaue Vorgehen ist frühzeitig mit der zuständigen Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen. Neben einem Hinweis im Bebauungsplan wird diese Verpflichtung auch im Rahmen der entsprechenden Grundstückskaufverträge zwischen der Gemeinde Rommerskirchen und den künftigen Grundstückseigentümern gesichert.
Für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen muss der Vorhabenträger eine Erlaubnis gemäß §15 Abs. 1 DSchG erwirken, welche durch die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland erteilt werden kann.

9 Planungskonzept

9.1 Städtebauliches Konzept

Im Süden der Ortslage Rommerskirchen soll auf der ca. 6,5 ha großen Plangebietsfläche das neue Wohnquartier „Giller Höfe“ entstehen. Die Gemeinde möchte auf diese Weise auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum reagieren (s. Kap. 3.1).
Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches aus einer 2021 durchgeführten Mehrfachbeauftragung hervorgegangen ist. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung war für die Erstellung des städtebaulichen Entwurfes auch die nördlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche berücksichtigt worden. Da sich die nördliche Fläche jedoch in Privatbesitz befindet, kann die ursprünglich angestrebte ganzheitliche Entwicklung der Fläche derzeit nicht umgesetzt werden und der Bebauungsplan beschränkt sich ausschließlich auf die südlichen Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde Rommerskirchen befinden. Im Sinne einer langfristigen, resilienten Planung ist der städtebauliche Entwurf jedoch so flexibel konzipiert, dass die nördliche Fläche auch nachträglich an das Quartier „Giller Höfe“ angebunden und als zweiter Bauabschnitt entwickelt werden könnte (s. Kap. 2).

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang Rommerskirchens und übernimmt somit eine prägende repräsentative Funktion für dessen Erscheinungsbild. Die geplante Bebauung soll die Lücke zwischen der bestehenden Bebauung im Westen „Am alten Sportpark“ und der bestehenden Bebauung im Osten an der Breslauer Straße / Pfarrer-Aumüller-Straße / Pfarrer-Kemper-Straße schließen. Der Siedlungsbereich Rommerskirchen soll auf diese Weise sinnvoll arrondiert werden.
Neben der repräsentativen Funktion in der Lage am Ortseingang soll das Plangebiet als Übergang des Siedlungsbereiches in den offenen Landschaftsraum im Süden fungieren. Derzeit wirken die Bergheimer Straße im Osten, der Gillbach im Westen und die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke an der Eggershovergasse als Barriere.

Die geplante Baulandentwicklung an dieser zentralen Stelle im Ort Rommerskirchen in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum im Osten sowie dem Landschaftsraum im Westen bietet die Chance, neue Qualitäten des Wohnens in Rommerskirchen zu realisieren.
Der Bebauungsplan ermöglicht ein flexibles, städtebauliches System mit klar ablesbaren Stadträumen und Baufeldern als robuste Grundstruktur, welches sich in die Umgebung einfügt und eine schrittweise Entwicklung der Fläche zulässt.
Die Integration des neuen Quartiers in das bestehende Siedlungsgefüge und die Vernetzung mit der Umgebung ist hierbei von besonderer Wichtigkeit, um die Barrierewirkung der Fläche aufzuheben. Auch die Verzahnung und Vernetzung des Plangebietes mit dem westlich gelegenen Naturraum am Gillbach und mittels einer Fuß- und Radverkehrsbrücke über den Gillbach hinweg mit den westlich gelegenen Siedlungsgebieten ist für die Entwicklung der Fläche von großem Belang.

Der Entwurf sieht für die Erschließung des Baugebietes eine durchlaufende bogenförmige Erschließung vor, die die geplante Bebauung als ein zusammenhängendes Quartier mit einem gemeinsamen Charakter erscheinen lässt. Öffentliche Aufenthaltsräume wie die „Grüne Achse“ sowie der Quartiersplatz mit angeschlossenem Pocket Park und der Naturerfahrungsraum im Norden sollen qualitativ hochwertig gestaltet werden und auf diese Weise zum Verweilen einladen (s. Kap. 9.3). Die Entwicklung unverwechselbarer städtebaulicher Räume soll zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen und ein lebenswertes Quartier schaffen.
Die „Grüne Achse“ ist das zentrale Element der Freiraumgestaltung des Quartiers. Sie schafft eine Verbindung zwischen dem Entrée-Bereich des Quartiers an der Kreuzung Bergheimer Straße / Breslauer Straße im Osten und dem Naturerfahrungsraum am Gillbach im Westen

und weitet sich keilförmig in dessen Richtung auf. Die Kindertagesstätte markiert den Endpunkt der „Grünen Achse“ – die Grünverbindung zum Gillbach wird jedoch über eine begrünte Wegebeziehung nördlich der Kindertagesstätte fortgeführt und somit eine durchgehende Grünverbindung vom Eingang des Quartiers bis zum Gillbach geschaffen. Durch eine geplante Brücke über den Gillbach sollen auch die westlich des Gillbaches gelegenen bestehenden Siedlungsgebiete an das Plangebiet und das östliche Nahversorgungsgebiet angebunden werden.
Darüber hinaus soll mit Hilfe von zwei fußläufigen Anbindungen in Richtung Westen eine enge Verzahnung des Naturraums mit dem Siedlungsgebiet geschaffen werden. Über die geplanten Anschlüsse des Quartiers an die Bergheimer Straße soll auch das bestehende Siedlungsgebiet im Osten an den Naturerfahrungsraum angebunden werden.

Um auf den anstehenden Bedarf an verschiedenen Wohnformen für verschiedene Altersgruppen in der Gemeinde Rommerskirchen zu reagieren, sollen neben grundgebundenen Wohnformen wie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern zudem ein großer Teil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern untergebracht werden.
Die in der Region verbreitete Gebäudetypologie des „Hofes“ soll hierbei 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.

Im Sinne der Schaffung klarer Raumkanten zur Bergheimer Straße und der Realisierung eines baulichen Schallschutzes werden die Mehrfamilienhäuser entlang der Bergheimer Straße gruppiert. Sie flankieren zudem die „Grüne Achse“, um Menschen mit begrenzten privaten Freiräumen einen unmittelbaren Zugang zur öffentlichen Grünfläche der „Grünen Achse“ zu bieten. Dass die Mehrfamilienhäuser auch über die „Grüne Achse“ erschlossen werden und sich mit ihrer Vorderseite zu ihr ausrichten, sorgt für eine natürliche Belebung der Grünfläche.
Die grundgebundenen Wohnformen werden hinter den Mehrfamilienhäusern und innen entlang der bogenförmigen Haupterschließungsstraße angeordnet. Im Übergang zum Naturraum am Gillbach befinden sich die für den Entwurf charakterbildenden Höfe, welche durch eine offene Setzung der einzelnen Gebäude einen sanften Übergang zum Naturraum bilden. Eine weitere Hofstruktur fungiert an der Eingangssituation im Süden des Plangebietes an der Bergheimer Straße als Landmarke für das neue Quartier „Giller Höfe“.
Die Kindertagesstätte befindet sich zwar im rückwärtigen Bereich des Quartiers, jedoch mit Anschluss an die Haupterschließungsstraße und somit in optimaler Erreichbarkeit. Durch ihre unmittelbare Lage am Naturerfahrungsraum besteht die Möglichkeit, diesen in den Alltag der Kindertagesstätte zu integrieren.

Insgesamt schafft das städtebauliche Konzept überschlägig etwa 220 Wohneinheiten.
Im gesamten Quartier ist ein nachhaltiges Bauen sowohl in Bezug auf Energie, Baustoffe, Qualität, soziale Mischung als auch die flexible Nutzbarkeit von Grundrissen und öffentlichen Freiflächen wünschenswert.

Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab), Stand November 2023

9.2 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)
Das Gebiet soll sowohl von der Bergheimer Straße im Osten als auch von der Giller Straße im Süden für den MIV (Kfz- und Lkw-Fahrzeuge) erschlossen werden.
Um eine leistungsfähige Erschließung des geplanten Gebietes zu sichern, soll hierzu eine Bogenstraße als Haupterschließung im Trennsystem mit einer Breite von 9,0 m ausgebildet werden, die an zwei Stellen an die Bergheimer Straße anbindet. Die nördliche Anbindung an die Bergheimer Straße soll auf Höhe der Einmündung der Breslauer Straße entstehen, sodass hier ein Kreuzungspunkt ausgebildet wird. Die südliche Anbindung soll ca. 170 m weiter südlich entstehen.
Neben der Bogenstraße sollen verschiedene Wohnstraßen mit einer Breite von 6,0 m im Mischverkehrsprinzip die Erschließung der Wohngebäude im Quartier sichern. Um eine perspektivische Anbindung der nördlich gelegenen Fläche an das Plangebiet zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan zwei Wohnstraßen als Stichstraßen vor, welche von der Haupterschließungsstraße des Plangebietes in nördliche Richtung abzweigen und an der nördlichen Plangebietsgrenze enden.

Um eine sichere Anbindung des gesamten Plangebietes an die Bergheimer Straße zu gewährleisten und der Arrondierung des Siedlungsgefüges entlang der Bergheimer Straße gerecht zu werden, wurde die Ortsdurchfahrt in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW über

die gesamte Länge des Plangebietes entlang der Bergheimer Straße festgesetzt. Die Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt gilt mit Wirkung vom 01.10.2022.

Zur Gestaltung und Gliederung des Straßenraums sind Längsparkplätze in Verbindung mit Baumpflanzungen vorgesehen. Deren endgültige Anordnung wird im Rahmen des Endausbaus der Straßen und Wege nach Kenntnis der Lage sämtlicher Grundstückszufahrten abschließend festgelegt.

Die Grundstücke sind so zu bemessen, dass die privaten Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können. Um im Bereich des möglichen Geschosswohnungsbaus entlang der Bergheimer Straße und angrenzend an die „Grüne Achse“ die privaten Freiflächen nicht mit oberirdischen Stellplätzen zu belegen, wäre hier die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen wünschenswert.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
Entlang der Bergheimer Straße verkehrt bereits heute die Buslinie 971, mit der der Bahnhof Rommerskirchen werktags im 30-Minunten-Takt zu erreichen ist und über den umsteigefreie Schienenverkehrsverbindungen nach Mönchengladbach und Köln bestehen. Um das Plangebiet auf direktem Wege an die Buslinie 971 anzubinden, soll eine neue Bushaltestelle auf der Bergheimer Straße errichtet werden. Die Bushaltestelle ist auf Höhe der gegenüberliegenden Wohnbebauung Giller Höhe 11 zentral an der Bergheimer Straße gelegen und wird baulich durch eine Querungshilfe ergänzt. Durch die Errichtung der Bushaltestelle wird der Zugang zum ÖPNV erleichtert und attraktiver gestaltet. Infolgedessen kann die Anzahl der mit dem Pkw zurückgelegten Wege reduziert und ein Beitrag zur Förderung der Mobilitätswende geleistet werden.
Die Ausbauplanung der Bergheimer Straße wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt.

Fuß- und Radverkehr
Neben den straßenbegleitenden Gehwegen entlang der Bogenstraße sowie der Bewegungsflächen im Bereich der Mischverkehrsflächen sind für den Fuß- und Radverkehr ergänzende Wegeführungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen vorgesehen, wodurch eine engmaschige Erschließung des Quartiers gesichert wird. Es soll zudem eine Anbindung durch den Naturerfahrungsraum und mittels einer Brücke für den Fuß- und Radverkehr über den Gillbach an die Grün- und Freiraumstrukturen im Westen errichtet werden. Um eine direkte Wegeführung in Richtung des östlich an der „Venloer Straße“ gelegenen Nahversorgungsangebotes zu sichern, trifft die „Grüne Achse“ mit den parallel geführten Fuß- und Radwegen im Bereich der Breslauer Straße auf die Bergheimer Straße. Über die Breslauer Straße ist eine direkte Erschließung des Nahversorgungszentrums durch den rückwärtigen Eingang möglich, ohne einen Umweg über die Venloer Straße in Kauf nehmen zu müssen.
Um eine umfassende fußläufige Erschließung des Plangebietes zu sichern, wird weiterhin plangebietsseits entlang der Bergheimer Straße ein straßenbegleitender 2,50 m breiter Gehweg errichtet. Der Gehweg soll entlang der südlichen Grenze des Plangebietes im Bereich der Giller Straße weitergeführt werden und perspektivisch in der Giller Straße fortgeführt werden. Im Norden reicht der geplante Gehweg über das Plangebiet hinaus bis zur Eggershovergasse und sorgt somit für eine lückenlose fußläufige Anbindung auf Seiten des Plangebietes über die Bergheimer Straße.
Die Ausbauplanung der Bergheimer Straße wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt.

9.3 Freiraumkonzept

Innerhalb des Quartiers soll eine Vielzahl von öffentlichen Aufenthaltsräumen mit unterschiedlichem Charakter entstehen. Neben einem Quartiersplatz mit angeschlossenem „Pocket Park“ sowie dem naturnah gestalteten Auenbereich 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.
Neben den Grünstrukturen für den Aufenthalt sieht der Bebauungsplan zudem Flächen für die Regenrückhaltung und den ökologischen Ausgleich vor.

Grüne Achse
Die „Grüne Achse“ ist das zentrale Element der Freiraumgestaltung des Quartiers. Sie schafft eine Verbindung zwischen dem Entrée-Bereich des Quartiers an der Kreuzung Bergheimer Straße / Breslauer Straße im Osten und dem Auenbereich am Gillbach im Westen und weitet sich keilförmig in dessen Richtung auf. Die Kindertagesstätte markiert den Endpunkt der „Grünen Achse“ – die Grünverbindung zum Auenbereich wird jedoch über eine Wegebeziehung nördlich der Kindertagesstätte fortgeführt und somit eine durchgehende Grünverbindung vom Eingang des Quartiers bis zum Gillbach geschaffen.
Durch ihre Lage südlich angrenzend an die Haupterschließungsstraße des Plangebietes und die geplanten zu ihr ausgerichteten und über sie erschlossenen Mehrfamilienwohnhäuser erhält die „Grüne Achse“ einen stark öffentlichen und belebten Charakter. Neben unversiegelten Grünflächen soll sie auch befestigte Bereiche beinhalten, die für den Aufenthalt gestaltet werden und Raum für temporäre Nutzungen sowie alternative Mobilitätsangebote schaffen.

Quartiersplatz und Pocket Park
Im Gegensatz zur „Grünen Achse“ bildet der Quartiersplatz mit dem angeschlossenen Pocket Park das Herz der nachbarschaftlichen Freiraumgestaltung des Quartiers. Aufgrund ihrer Lage im Inneren des Quartiers und nicht an der Haupterschließungsstraße ist ihr Charakter etwas ruhiger und vielmehr im Zentrum der Nachbarschaft.
Der Pocket Park schließt auf Höhe des temporären Platzes an die „Grüne Achse“ an, verläuft bogenförmig in Richtung des Quartiersplatzes und stellt so eine fußläufige Wegeverbindung her. Während der autofreie urban gestaltete Quartiersplatz als Nachbarschaftstreffpunkt fungiert, bietet der Pocket Park weitere Aufenthaltsmöglichkeiten in Form von baumbestandenen Grünflächen, Spiel- und Sportmöglichkeiten.

Naturerfahrungsraum
Die Grünstruktur westlich des geplanten Wohnquartiers im Übergang zum Gillbach soll als Naturerfahrungsraum gestaltet werden und zusätzlich der Regenrückhaltung und dem ökologischen Ausgleich dienen. Dieser Bereich soll gemäß seiner Funktion als Spiel- und Entdeckungsraum für Kinder weitgehend naturnah gestaltet werden. Er kann über zwei Zugänge vom Wohngebiet aus erschlossen werden.

9.4 Energiekonzept

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Energiekonzept von der Gertec Planungs- und Ingenieurgesellschaft entwickelt (August 2023). Im Rahmen des Konzeptes wurden die folgenden Punkte betrachtet und ausgearbeitet: Ermittlung der Energiebedarfe des Baugebietes und qualitativer Vergleich der Versorgungsoptionen, Beschreibung der möglichen Versorgungsvarianten und Empfehlung einer Versorgungsvariante.

Auf Basis eines qualitativen Vergleiches einer Vielzahl möglicher zentraler Energieversorgungsoptionen für das Plangebiet mit Strom und Wärme wurden im Rahmen des Energiekonzeptes drei Varianten hinsichtlich der Kategorien Energie- und Umweltbilanz sowie Wirtschaftlichkeit detaillierter betrachtet:

- Variante 1: Geothermie-Wärmepumpe zur dezentralen Versorgung
- Variante 2: Holzpelletfeuerung als LoxEx oder Hochtemperaturversorgung (80° Vorlauftemperatur)
- Variante 3: Geothermie-Wärmepumpe mit Erdsonden als LowEx-Variante (50° Vorlauftemperatur)

Um eine Orientierung im Vergleich mit den üblichen Systemen zu ermöglichen, wurde zudem die Referenzvariante Luft-Wasser-Wärmepumpe zur dezentralen Versorgung der einzelnen Gebäude untersucht.

Im Ergebnis schnitten Variante 3 und die Referenzvariante am besten ab. Die Untersuchungen ergaben, dass die Variante 2 gegenüber der Referenzvariante und den anderen zentralen Varianten nach derzeitiger Gesetzeslage als auch nach angenommener zukünftiger Entwicklung (Jahr 2030) die ökologischsten Ergebnisse erzielt. Die Ergebnisse der drei Wärmepumpenvarianten sind stark von der Herkunft des verwendeten Stroms (Strommix, PV-Strom) abhängig, sodass sich hier eine besondere Einflussnahme auf die ökologische Bilanz der Wärmepumpe abbildet. Aus ökonomischer Sicht und unter Berücksichtigung der Förderung nach BEW stellt Variante 3 einen verträglichen Wärmepreis, bindet die Nutzung lokaler erneuerbarer Energiequellen mit ein und kommt ohne Feinstaubbelastung im Vergleich zu Variante 2 aus. Auch die Referenzvariante weist im Vergleich zu den anderen Varianten einen verträglichen Wärmepreis auf. Auf Basis der Darlegungen stellen die Variante 3 und die Referenzvariante nahezu gleichwertige Bedingungen dar.

In Abstimmung mit der Gemeinde Rommerskirchen soll es aufgrund der hohen Komplexität der Umsetzung sowie der hohen Investitionen und des deutlich höheren planerischen Aufwands keine leitungsgebundene zentrale Wärmeversorgung geben. Somit stellt die dezentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe (Referenzvariante) die bevorzugte Variante zur Energieversorgung des Quartiers dar.

Die Ergebnisse des Energiekonzeptes hinsichtlich des qualitativen Vergleiches der Energieversorgungsvarianten für das Plangebiet werden den zukünftigen Eigentürmern und Bauherren im Rahmen eines Gestaltungshandbuches als Empfehlung an die Hand gegeben.

Das Energiekonzept kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass der städtebauliche Entwurf durch die geplante Dachausrichtung der Gebäude in Süd- bzw. Ost-West-Richtung ein hohes Potential für die solare Energieerzeugung birgt. Weiterhin werden die Vorteile von Dachbegrünung auch in Kombination mit PV-Anlagen herausgestellt, die nicht nur einen Beitrag zur Rückhaltung des Regenwassers, sondern auch zur passiven Gebäudekühlung in den Sommermonaten leisten. Weiterhin wird der positive Effekt hinsichtlich der passiven Gebäudekühlung durch den Einsatz von hellen Fassadenfarben herausgestellt.
Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet sowohl Festsetzungen zur intensiven Begrünung von Flachdächern und geneigten Dächern von Gebäuden, Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 0 – 15° sowie von Tiefgaragendecken als auch zur Verwendung heller Fassadenfarben.

9.5 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Niederschlagswasser
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 einleitet.
Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt in südwestlicher Richtung stark ab. Im Bestand liegt eine Höhendifferenz von ca. 10 m (ca. 79,00 m ü. NN – 69,00 m ü. NHN) vor. Dementsprechend kann die Entwässerung des Niederschlagswassers, analog zur bestehenden Geländeneigung, in südwestlicher Richtung erfolgen.
In dem westlich der Baugebiete vorgesehenen Naturraum (öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Naturerfahrungsraum“) sind zur Regenrückhaltung und Versickerung eine ca. 1.050 m² und eine ca. 700 m² große Mulde mit darunterliegenden Rigolen geplant. Diese wurden so dimensioniert, dass der maximale Einstau 30 cm beträgt und die Mulden folglich nicht eingefriedet werden müssen. Eine weitere ca. 530 m² Mulde mit darunterliegender Rigole zur Regenrückhaltung und Versickerung befindet sich im Süden des Plangebietes an der Giller Straße. Hierbei handelt es sich um eine Mulde mit einer höheren Einstauhöhe als 30 cm, sodass diese eine Einfriedung erhält.
Die drei Mulden-Rigolen-Systeme sind in der Lage, das gesamte anfallende Regenwasser des Plangebietes aufzunehmen, zu speichern und dem Untergrund zuzuleiten.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Gillbach ist aufgrund dessen hydraulischer Auslastung nicht möglich. Zudem kann das anfallende Regenwasser auf privaten Flächen aufgrund der vorhandenen Bodenstruktur nicht versickert werden.

Das Vorsehen von Zisternen zur Wiederverwendung des Regenwassers auf den privaten Grundstücksflächen z. B. zur Gartenbewässerung wäre als ergänzende Maßnahme weiterhin wünschenswert.

Schmutzwasser
Die Einleitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers erfolgt in das vorhandene Mischwassernetz in der Giller Straße.

9.6 Ver- und Entsorgung

Die Netze zur Ver- und Entsorgung sind in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen „Giller Straße“ und „Bergheimer Straße“ vorhanden und können zur Versorgung des Plangebiets ausgebaut werden. Dies gilt auch für die Telekommunikationsleitungen.
Innerhalb des Plangebietes liegen keine für die Erschließung der geplanten Wohngebäude geeigneten Ver- und Entsorgungsleitungen. Infolgedessen werden neue Leitungen zur Ver- und Entsorgung im Rahmen der geplanten Erschließung verlegt.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 3)

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der durchgeführten Mehrfachbeauftragung werden die überwiegenden Flächen im Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 3) festgesetzt und dienen damit vorwiegend dem Wohnen. Diese Festsetzung fügt sich sinnvoll in die Struktur des umliegenden Siedlungsbereiches, insbesondere im Osten und Westen ein, die ebenfalls wohnbaulich geprägt ist. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen als Nutzung ausgeschlossen.
Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig, da die für solche Nutzungen wirtschaftlich notwendige Flächenausdehnung dem Ziel eines ruhigen und insbesondere verkehrsberuhigten Wohngebietes widerspricht. Darüber hinaus würden das Plangebiet und die umliegenden Gebiete durch zusätzlichen Verkehr belastet.
Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer betrieblich notwendigen Ausdehnung und Flächeninanspruchnahme, des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionen an diesem Standort nicht verträglich und werden daher ausgeschlossen. Zudem sind solche Betriebe im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Ordnung nicht geeignet, sich im Siedlungsinnenbereich einzuordnen.
Tankstellen sind unzulässig, da von diesen Nutzungen Immissionen (Lärm, Geruch, Luftschadstoffe) ausgehen, die nach der Eigenart des Wohngebietes unzumutbar sind. Zudem ist zu befürchten, dass derartige Anlagen gebietsfremden Verkehr in das Gebiet ziehen. Zudem sind die geplanten Erschließungsstraßen für solche Verkehre nicht dimensioniert.
Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Diesbezüglich setzt der Bebauungsplan gemäß Baunutzungsverordnung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Um dem städtebaulichen Leitbild einer durchmischten Stadt mit wohnungsnahen Arbeits- und Versorgungsmöglichkeiten zu entsprechen, sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß Baunutzungsverordnung zulässig. Ebenso können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 3 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß oder als Mindest- und Höchstmaß sowie durch Gebäudehöhen als Höchstmaß festgesetzt.

10.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine GRZ von 0,5 und für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 erfolgt die Festsetzung unterschiedlicher GRZ in den verschiedenen Teilbereichen. Für die Teilbereiche WA 3.4, 3.6 und 3.7 wird eine GRZ von 0,4; für die Teilbereiche WA 3.1, 3.3 und 3.5 wird eine GRZ von 0,5 und für den Teilbereich WA 3.2 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für die Fläche für den Gemeinbedarf „Zweckbestimmung: Kindertagesstätte“ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Der Wert einer GRZ von 0,4 orientiert sich an der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 17 BauNVO. In Zusammenhang mit den

weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird damit in den Teilbereichen WA 3.4, 3.6 und 3.7 eine städtebaulich verträgliche Baudichte für eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung im Zentrum des Quartiers gesichert. Die festgesetzte GRZ der in das Allgemeine Wohngebiet WA 1 eingebetteten Fläche für den Gemeinbedarf „Zweckbestimmung: Kindertagesstätte“ orientiert sich ebenfalls an der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 17 BauNVO und entspricht demnach einer städtebaulich verträglichen Baudichte für eine Kindertagesstätte in dieser Verortung im Plangebiet.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sowie in den Teilbereichen WA 3.1, 3.2, 3.3 und 3.5 wird die Grundflächenzahl mit 0,5 bzw. 0,6 oberhalb der Vorgaben des § 17 BauNVO festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Baufelder für die geplanten Hofstrukturen (WA 1, s. Kap. 9.1), die Baufelder entlang der Bergheimer Straße (WA 2.1, 2.2 und 2.3), die Baufelder angrenzend an den Quartiersplatz (WA 2.4 und 3.5) sowie die Baufelder entlang der „Grünen Achse“ (WA 2.5, 2.6 und 2.7, s. Kap. 9.3) und für verdichtetere Formen grundgebundener Wohnformen (WA 3.2 und 3.3). In den genannten Bereichen sind größere Strukturen in Form von Geschosswohnungsbau oder Reihenhäusern für unterschiedliche Zielgruppen und besondere Wohnformen wie beispielsweise Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen oder Wohngruppen (insbesondere im WA 1) möglich. Mit einer dichteren Bautypologie kann entlang der Bergheimer Straße eine städtebaulich wirksame Kante erreicht werden und die dahinter befindlichen offenen Strukturen vor Schalleinträgen geschützt werden. Zudem kann in diesen Bereichen die Ansiedlung von Dienstleistungen und weiteren nicht-störenden gewerblichen Nutzungen eine verträgliche Belebung und Urbanität schaffen.

Die für die Teilbereiche WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes ermöglichte Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch eine Unterbauung der Grundstücke bis zu einer GRZ von 0,8 ermöglicht die Anlage von Tiefgaragen für die in diesen Teilbereichen vorgesehenen größeren Gebäude und Nutzungseinheiten. So ist für größere Wohnungsbauten und nicht störende gewerbliche Nutzungen der Nachweis von erforderlichen Stellplätzen möglich, ohne die wertvollen oberirdischen Flächen für den ruhenden Verkehr in Anspruch nehmen zu müssen. Die Freiflächen können entsprechend höherwertig und für den Aufenthalt der Bewohner und Beschäftigen gestaltet werden.

Der Bebauungsplan enthält aufgrund einer planerischen Zurückhaltung keine Festsetzung zur Geschossflächenzahl (GFZ). Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO gelten im Baugenehmigungsverfahren nicht unmittelbar, sie müssen allerdings im Bebauungsplan im Grundsatz auch ohne Festsetzung einer GFZ eingehalten werden. Der Bebauungsplan erlaubt insoweit eine Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die GFZ von 1,2 im Allgemeinen Wohngebiet WA 2. Hier sind mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bis zu drei Vollgeschosse möglich und damit ist eine GFZ von 1,8 zulässig. Innerhalb der weiteren Allgemeinen Wohngebiete werden mit den festgesetzten maximal zwei Vollgeschossen die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Die Plangeberin ist sich bewusst, dass die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für die GRZ überschritten werden.

Zur Überschreitung der Obergrenzen für die Grundflächenzahl gemäß Baunutzungsverordnung

In den genannten Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes könnten auf Basis der Festsetzungen die Obergrenzen der BauNVO für die GRZ überschritten werden. Rein rechnerisch ist es planungsrechtlich im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auch möglich, dass die Vorgaben

der BauNVO auch für die Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten werden, auch wenn diese nicht explizit festgesetzt ist.
Diese Überschreitungen sind gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO möglich. Es muss dabei sichergestellt sein, dass die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die geforderten Voraussetzungen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zur Überschreitung der Obergrenzen der GRZ bzw. der GFZ liegen vor. Die Überschreitung wird planungsrechtlich ermöglicht, da folgende städtebauliche Gründe dies erfordern:

- Die Entwicklung von Wohngebieten auf den hier vorliegenden Flächen wurde durch die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung als qualitätssicherndes Verfahren für die städtebauliche Qualität vorbereitet. Damit wird dem städtebaulichen Ziel entsprochen, Wohnraum in zentralen Bereichen Rommerskirchens anzubieten. Der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum in Rommerskirchen kann so ein attraktives Angebot gegenübergestellt werden.
- Die höhere Ausnutzung der Flächen ergibt sich aus der Zielsetzung, Wohnbauflächen im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung anzubieten, einer effektiven Bodennutzung und einer nachhaltigen Ressourcenpflege. Durch das Angebot zentraler Wohnbauflächen kann der Nachfragedruck nach Wohnbauflächen im Außenbereich vermindert werden.
- Die verkehrlich günstige Lage erfordert und rechtfertigt eine effektive Bodennutzung, die zugleich eine nachhaltige Nutzung und damit Sicherung der städtischen Infrastruktur bedeutet und gleichzeitig dem Bodenschutz Rechnung trägt.
- Da das Plangebiet nah an dem zentralen Versorgungsbereich liegt und Versorgungs-, Kultur-, Sozial- und Freizeiteinrichtungen sehr gut erreichbar oder im näheren Umfeld vorhanden sind, bestehen für den Standort auch hier besondere Lagevorteile, die eine erhöhte Ausnutzung rechtfertigen. Darüber hinaus können damit lange Verkehrswege der Bewohner vermieden werden.

Folgende Umstände und Maßnahmen sind geeignet, die Überschreitungen auszugleichen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden:

- Bei einer realitätsnahen Betrachtung unter Ausnutzung der Bebauungsmöglichkeiten in den Baufeldern des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 2.1, 2.2 und 2.3 entlang der Bergheimer Straße werden die errichteten Gebäude eine abschirmende Wirkung hinsichtlich des Lärms für die ruhigen, vom Verkehr abgewandten Freiflächen haben.
- Innerhalb des Plangebietes werden mit dem Naturerfahrungsraum im Westen sowie der zentralen Parkanlagen einschließlich der geplanten Grünverbindung inklusive des Quartiersplatzes großzügige und attraktive Aufenthaltsbereiche für die Bewohner, Beschäftigten und Besucher des Quartiers geschaffen.
- Zudem ist eine gute Vernetzung mit den bestehenden Grünbereichen des Gillbaches westlich angrenzend an das Plangebiet gegeben.
- Durch die Errichtung einer neuen Bushaltestelle an der Bergheimer Straße mit direkter Anbindung an den Bahnhof Rommerskirchen ist das Plangebiet sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Für den Pkw-Individual-Verkehr sowie für den Fuß- und Radverkehr besteht durch die vorhandenen bzw. geplanten Straßen- und Wegeverbindungen eine gute Erreichbarkeit des neuen Quartiers und eine gute Vernetzung mit der Umge-

bung und den bestehenden Siedlungsstrukturen und östlich gelegenen Versorgungseinrichtungen. Um den Fußgänger- und Radverkehr zu stärken, wird das Plangebiet weitgehend verkehrsberuhigt geplant und damit ein höheres Sicherheitsgefühl für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer begünstigt.

- Durch die vielfältige Vernetzung mit dem Umfeld durch Fuß- und Radwegeanbindungen wird ebenfalls der nicht motorisierte Verkehr unterstützt.
- Zur weiteren Förderung des nicht motorisierten Verkehrs sind über das Quartier verteilt verschiedene Mobilitätspunkte im Bereich öffentlicher Flächen geplant. Hier sollen Car- und Bike-Sharing Angebote sowie diebstahlsichere und witterungsgeschützte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder entstehen.
- Stellplätze für PKW sind in den im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 gelegenen Grundstücken in unterirdischen Anlagen zulässig, sodass die oberirdisch verbleibenden Freiflächen zum größeren Teil als Aufenthaltsbereiche genutzt werden können.
- Durch die Festsetzung zur Begrünung der Dächer der Tiefgaragen ist sichergestellt, dass trotz der Unterbauung der Grundstücke die Wasserspeicherfähigkeit des Bodens in Teilen dieser Fläche weiterhin gegeben ist.
- Durch die festgesetzte Dachbegrünung wird ein Beitrag zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet.
- Durch die Struktur der Bebauung können die Freibereiche von der verkehrsreichen Bergheimer Straße abgewandt werden und bieten daher ruhige und erholsame Zonen zum Aufenthalt.

Die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet können über das vorhandene Verkehrsnetz gut abgewickelt werden. Die vorhandene attraktive Anbindung an den ÖPNV sowie die verkehrsgünstige Lage des Plangebiets stellen einen wesentlichen ausgleichenden Umstand dar, mit dem mögliche Nachteile einer Verdichtung, insbesondere die Erzeugung eines erhöhten Verkehrsaufkommens, ausgeglichen werden. Die bei einer Planung auf der „grünen Wiese“ außerhalb des Siedlungsbereiches erforderlichen Verkehrswege und die damit verbundenen Emissionen können bei der Nutzung einer Fläche im Siedlungskontext vermieden werden.
Bei der für das Plangebiet vorgesehenen baulichen Nutzung werden durch o. g. Maßnahmen und Vorkehrungen sowie durch entsprechende schalltechnische Maßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten und dem Prinzip eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Belange der umliegenden bestehenden sowie der geplanten Bebauung werden auf Ebene der Bebauungsplanung umfassend berücksichtigt.
Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt einschätzen zu können, sind im Rahmen des Verfahrens die einzelnen Schutzgüter betrachtet worden. Die Ergebnisse werden im beiliegenden Umweltbericht dargestellt, bewertet und in der Abwägung berücksichtigt. Durch die geplante Bebauung sind demnach keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.
Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht entgegen.

10.2.2 Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse, maximale Gebäudehöhen und maximale Höhen der Erdgeschossfertigfußböden

Zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung und damit des städtebaulich verträglichen Einfügens des neuen Siedlungsbereiches wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) sowie der Fläche für den Gemeinbedarf „Zweckbestimmung: Kindertagesstätte“ die Höhe der baulichen Anlagen über die maximale Gebäudehöhe in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß definiert.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Baufelder größtenteils im Westen des Plangebietes im Übergang zum Naturerfahrungsraum und den Grünbereichen entlang des Gillbaches. Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung der Bebauung im Übergang zu den geplanten und bestehenden Grünräumen gewährleistet sowie der regionaltypischen Bautypologie des Hofes entsprochen, die als neu interpretierte Wohnhöfe im Bereich der Baufelder des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 entstehen soll. Auch für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt, um einen angemessenen Übergang zur südlich gelegenen Bestandsbebauung an der Giller Straße sowie eine maßstabsgerechte Raumbildung innerhalb des Quartiers zu gewährleisten.
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine Mindestgeschossigkeit von zwei Vollgeschossen und eine Maximalgeschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch wird zum einen die Errichtung der gewünschten Raumkante entlang der Bergheimer Straße sowie der geplanten Haupterschließungsstraße des Quartiers entlang der „Grünen Achse“ sichergestellt und auf diese Weise ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild in angemessener Höhe geschaffen. Zum anderen wird die Möglichkeit geschaffen, größere Gebäude als Geschosswohnungsbau zu errichten, die neben einem effizienteren Schutz vor den Schalleinträgen auch der Nachfrage an besonderen Wohnformen Rechnung tragen. Zudem ist hier die Unterbringung weiterer zulässiger Nutzungen wie Büros, Dienstleistungen oder nicht störendes Gewerbe städtebaulich wünschenswert, die in solchen Gebäudetypologien umsetzbar sind.
Für die Fläche für den Gemeinbedarf „Zweckbestimmung: Kindertagesstätte“ wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Auf diese Weise wird die Errichtung einer Kindertagesstätte in angemessener Größe und Höhenentwicklung im Übergang zum Naturerfahrungsraum im Westen sowie in direkter Nachbarschaft der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete Teilbereiche WA 1.3 und 1.4 mit ebenfalls festgesetzten maximal zwei Vollgeschossen ermöglicht.

Eine maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt, damit architektonische Überhöhungen vermieden werden und der städtebauliche Maßstab gewahrt bleibt. Zudem kann sich in den jeweiligen Bereichen eine homogene Höhenstruktur entwickeln.

Die maximale Gebäudehöhe definiert sich als höchster Punkt der Dachkonstruktion. Für Flachdächer ist dann ggfs. die Attikahöhe dieser höchste Punkt.

Der Bezugspunkt ist Normalhöhennull (Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel) festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf „Zweckbestimmung: Kindertagesstätte“ ergeben sich die maximalen Gebäudehöhen aus einer angenommenen Geschosshöhe von 3,5 m multipliziert mit der jeweils festgesetzten maximalen Zahl der Vollgeschosse. Hinzu addiert werden zudem 0,5 m für die Ausbildung eines Sockels sowie 2,5 m Puffer für die Ausbildung eines Satteldaches. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ergeben sich die maximalen Gebäudehöhen ebenfalls aus einer angenommenen Geschosshöhe von 3,5 m multipliziert mit der jeweils festgesetzten maximalen Zahl der Vollgeschosse. Hinzu addiert werden zudem 0,5 m für die Ausbildung eines Sockels sowie 1,5 m Puffer für die Ausbildung einer Attika bzw. eines flach geneigten Daches. Da im WA 2, im Gegensatz zum WA 1 und WA 3, nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° zulässig sind, ist hier ein Puffer von 1,5 m statt 2,5 m ausreichend.

Die maximale Gebäudehöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf „Zweckbestimmung: Kindertagesstätte“ von ca. 10,0 m ist in

Verbindung mit den Festsetzungen der überbaubaren Flächen sowie der Bauweise auf die Errichtung von grundgebundenen Wohntypologien sowie von Hoftypologien bzw. einer Kindertagesstätte ausgelegt. Die maximalen Höhen für Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 von ca. 12,5 m ermöglichen in Verbindung mit den weiteren Festsetzungen eine Verdichtung der Bebauung entlang der Bergheimer Straße sowie der Haupterschließungsstraße des Quartiers entlang der „Grünen Achse“ für modernen Geschosswohnungsbau und mögliche gewerbliche Nutzungen und damit einhergehend zudem eine Einfassung dieser Straßenräume.
Im gesamten Plangebiet werden außerdem die Höhen der Erdgeschossfertigfußböden (EGFF) mit maximal 0,5 m über der jeweils angrenzenden öffentlichen Fläche festgesetzt, um einen städtebaulich verträglichen und barrierearmen Übergang zwischen öffentlichem Raum und den angrenzenden baulichen Strukturen zu sichern.

10.2.3 Geländehöhen

Im Allgemeinen Wohngebiet Teilbereiche WA 1.3 und 1.4 sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ werden im Bereich eines 3,0 m tiefen Streifens entlang der Grenzen der Baufelder zur öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung „Naturerfahrungsraum“ die maximalen Geländeoberkanten festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Geländeoberkanten haben eine gemittelte Höhenlage zwischen den geplanten Höhen des Naturerfahrungsraums westlich und der geplanten Erschließungsstraße östlich der Baufelder.
Hintergrund dieser Festsetzung ist der Unterschied des Höhenniveaus der geplanten Haupterschließungsstraße und des Naturerfahrungsraums von bis zu 3,5 m. Durch die Festsetzung einer gemittelten maximalen Höhe der Geländeoberkante im genannten Bereich wird vermieden, dass im Übergang des Naturerfahrungsraumes zu den angrenzenden Baufeldern ein abrupter Höhenunterschied von bis zu 3,5 m entstehen kann und die Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten insbesondere des tiefer gelegenen Naturerfahrungsraums beeinträchtigt werden. Durch die Festsetzung wird ein mindestens stufenweiser Übergang gesichert. Die Flächen sind im Bebauungsplan mit bezeichnet.

10.3 Bauweise, Baugrenzen

10.3.1 Bauweise

Als Bauweise wird gemäß § 22 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel einer orts- und regionaltypischen Bebauung im ruhigeren Wohnbereich im Inneren des Quartiers und der damit verbundenen lockeren Bauweise. Für den Teilbereich WA 3.2 wird zudem die Errichtung von Reihenhäusern festgesetzt, um den gewünschten baulichen Typus als verdichtete grundgebundene Wohnform an einer Stelle des Plangebietes zu sichern.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf „Zweckbestimmung: Kindertagesstätte“ wird im Sinne planerischer Zurückhaltung die Bauweise nicht bestimmt. Auf diese Weise wird hier, im Zusammenspiel mit den Mindest- und Maximalvorgaben zur Geschossigkeit und der maximalen Gebäudehöhen, die Möglichkeit zur Errichtung von modernen Wohnhöfen, Mehrfamilienhäusern, seniorengerechtem Wohnraum, innovativen zukunftsweisenden Wohnformen, Gebäuden für Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen oder dergleichen und einer Kindertagesstätte eröffnet. Mit den wünschenswerten größeren Strukturen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann auch ein baulicher Schallschutz für die dahinterliegenden Bereiche ermöglicht werden.

Die mittels der o. g. Festsetzungen zur Dichte und zu den Höhen der Gebäude in Verbindung mit den Festsetzungen zur Bauweise zu erzielenden baulichen Strukturen können einen harmonischen Übergang zwischen der Ausbildung einer Raumkante entlang der Bergheimer Straße im Osten zur aufgelockerten Wohnbebauung im Übergang zu den angrenzenden Freibereichen im Westen schaffen.

10.3.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.
Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 beträgt die Tiefe der Bauflächen in der Regel 14,0 m bzw. 16,0 m. Damit wird unter Berücksichtigung des notwendigen architektonischen Spielraums die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs sichergestellt. Im Bereich des WA 1 und WA 2 entlang der Bergheimer Straße werden die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise größer gefasst, um ausreichend Flexibilität für die spätere Gestaltung, Stellung und Kubatur der Gebäude der gewünschten Hoftypologien bzw. sich ggf. ansiedelnden nicht störenden Gewerbebetriebe, Dienstleistungsbetriebe oder dergleichen zu gewährleisten. Die überbaubare Fläche im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf „Zweckbestimmung: Kindertagesstätte“ ist ebenfalls deutlich größer gefasst. Die Dimensionierung dieser Fläche beruht auf der geplanten dreizügigen Kindertagesstätte an dieser Stelle. Hiermit kann ausreichend Flexibilität für die Ausgestaltung der funktional aufeinander abgestimmten Räumlichkeiten gewährleistet werden.

Mit den in den Baugebieten festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist somit die Umsetzung der Idee des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfes gesichert und gleichzeitig ausreichender Spielraum für die Gestaltung und Gliederung der künftigen Baukörper vorhanden.

Um den zukünftigen Eigentümern angemessene Erweiterungsmöglichkeiten bei der Nutzung der Gebäude einzuräumen, werden Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sowie durch Balkone und Altane ausnahmsweise zugelassen, sofern der Mindestabstand nach Landesrecht NRW zur Nachbargrenze eingehalten wird.
Darüber hinaus dürfen aus der Gebäudefront heraustretende Gebäudeteile die Baugrenzen ausnahmsweise geringfügig überschreiten.
Diese Festsetzungen bieten Optionen architektonischer Lösungen, um die individuelle bauliche Freiheit unter Beibehaltung der angestrebten städtebaulichen Ordnung und Beachtung nachbarschaftlicher Belange sicherzustellen und negative Auswirkungen auf den öffentlichen Raum zu vermeiden.

10.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Um Planungsrecht für die vorgesehene Errichtung der dreizügigen Kindertagesstätte zu schaffen, wird im Westen des Plangebietes im Übergang zum Naturerfahrungsraum und mit Anbindung an die Haupterschließungsstraße des Quartiers eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

10.5 Garagen, Carports, Tiefgaragen, Nebenanlagen

Oberirdische Garagen und Carports
Neben der Wohnbebauung selbst prägen auch oberirdische Garagen und Carports zur Unterbringung des vorhabenbezogenen ruhenden Verkehrs das Erscheinungsbild eines neuen Wohnquartiers maßgeblich. Vor allen Dingen ist im ländlichen Raum die Bedeutung des eigenen Kfz für die Fortbewegung höher einzustufen als im urbanen Raum. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, die Errichtung der oberirdischen Garagen und Carports und ihre Verortung auf den Grundstücken zu steuern.
In den Allgemeinen Wohngebieten soll der öffentliche Straßenraum in erster Linie von den angrenzenden privaten Vorgärten geprägt sein. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Wirkung auf den öffentlichen Raum sind im WA 1 sowie im WA 3.1, 3.3, 3.4, 3.6 und 3.7 daher die Vorgartenflächen von Garagen und Carports freizuhalten und diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen anzulegen. In den insbesondere für eine Bebauung durch Ein- und Zweifamilienhäusern konzipierten WA 3.1, 3.3, 3.4, 3.6 und 3.7 dürfen zudem die seitlichen Abstandsflächen, die nicht an eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fuß- und Radweg“ oder eine öffentliche Grünfläche grenzen, zusätzlich dafür verwendet werden. Das insbesondere für die Bebauung durch Hofstrukturen konzipierte Allgemeine Wohngebiet WA 1 berücksichtigt die mögliche Errichtung einer Garage oder eines Carports für mehrere Wohneinheiten der Hofstruktur bei der Dimensionierung der überbaubaren Fläche.
Um jedoch zu große Einschränkungen bei Eckgrundstücken zu vermeiden, wurde für diese Grundstücke eine Ausnahme formuliert. Diese besagt, dass ausnahmsweise von der Festsetzung abgewichen werden kann, wenn ein 2,0 m breiter Randstreifen zur öffentlichen Verkehrsfläche zur Eingrünung vorgesehen wird.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und des Allgemeinen Wohngebietes WA 3.2 und WA 3.5 sind oberirdische Garagen und Carports unzulässig. Das insbesondere für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern konzipierte Allgemeine Wohngebiet WA 2 soll von oberirdischen Garagen und Carports freigehalten werden, um die gemeinschaftlich genutzten Freibereiche der Grundstücke nicht durch Garagen und Carports zu belasten und somit eine naturnahe und möglichst gering versiegelte Gestaltung der Flächen zu begünstigen. Aufgrund einer schnellen Erreichbarkeit, kurzer Fahrtwege über das Grundstück sowie der Verortung der überbaubaren Flächen im Bereich der Baufelder ist von einer Errichtung der privaten Stellplätze angrenzend an die jeweilige öffentliche Verkehrsfläche auszugehen. Die Errichtung einer Vielzahl von Garagen und Carports zur Deckung des Stellplatzbedarfes der Mehrfamilienwohngebäude im WA 2 und WA 3.5 oder der Reihenhäuser im WA 3.2 würde das Gestaltungsbild des öffentlichen Raumes erheblich belasten.

Oberirdische Stellplätze
Um die Verortung von oberirdischen Stellplätzen innerhalb der Baufelder zu bündeln und somit eine geordnete Gestaltung der Stellplatzanlagen zu begünstigen, sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den mit „St“ bezeichneten Flächen zulässig.

Tiefgaragen
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Nutzungen und Gebäudestrukturen zulässig und städtebaulich wünschenswert, die eine höhere Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen zur Folge haben können. Um die städtebaulich wichtigen Freiflächen zu schonen und einer wertvollen Nutzung wie Grünflächengestaltung und Aufenthalt von Menschen frei zu halten, sollen Tiefgaragen und deren Zufahrten generell zulässig sein.

Nebenanlagen Vor- und Seitengärten
Der öffentliche Straßenraum soll, wie oben bereits angemerkt, insbesondere von den angrenzenden privaten Vorgärten geprägt sein. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Wirkung auf den öffentlichen Raum wurden daher Festsetzungen getroffen, die in diesen Bereichen Fahrradabstellanlagen und Einrichtungen für Abfallbehälter mit einer maximalen Höhe von 1,5 m sowie Zufahrten und Zuwegungen zulässig machen, sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. Gartenhäuser, Abstellräume oder dergleichen jedoch ausschließen. Die zulässigen Anlagen und Einrichtungen sind in der Regel in Größe und Kubatur im Gesamterscheinungsbild deutlich untergeordnet und von daher in den Vorgartenbereichen aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Sonstige Nebenanlagen
Um die Errichtung von Nebenanlagen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu steuern und stadtgestalterisch sowie ökologisch nachteilige Auswirkungen zu großer Nebenanlagen zu vermeiden, werden oberirdische und unterirdische Nebenanlagen auf eine maximale Baumasse von 30 m³ begrenzt.

10.6 Öffentliche Verkehrsflächen

10.6.1 Straßenverkehrsflächen

Die Flächen, die für die Haupterschließungsstraße des Quartiers erforderlich sind, werden gemäß ihrer künftigen Nutzung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese soll im Trennprinzip ausgebildet werden.

10.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Innerhalb des neuen Siedlungsbereiches werden die für den motorisierten Verkehr vorgesehenen öffentlichen Erschließungsflächen als Mischverkehrsflächen ausgebaut. Damit werden der Wohnstraßencharakter und die eigene Identität des Quartiers hervorgehoben. Die Sicherung erfolgt über die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“.
Die Dimensionierung der Flächen ist so gewählt, dass die Erschließung gesichert und die Befahrbarkeit durch Rettungs- und dreiachsige Müllfahrzeuge gewährleistet ist.
Die Verkehrsflächen sind diesbezüglich so konzipiert, dass u. a. dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird und eine störungsfreie verkehrliche Abwicklung gewährleistet ist.

10.6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Die Vernetzung des Plangebietes mit der bestehenden Siedlungsstruktur und dem angrenzenden Freiraum wird u. a. durch die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: „Fuß- und Radweg“ gesichert. Eine Anbindung erfolgt an die Bergheimer Straße im Bereich der Kreuzung mit der Breslauer Straße und verläuft in westlicher Richtung entlang der „Grünen Achse“ in Richtung der Freibereiche am Gillbach. Eine weitere Anbindung erfolgt an die geplante Bushaltestelle an der Bergheimer Straße und an den Quartiersplatz mit Anschluss an die öffentliche Parkanlage im Zentrum des Quartiers.
Die festgesetzten Fuß- und Radwege schaffen in Zusammenhang mit den in den öffentlichen Grünflächen vorgesehenen Wegen ein Erschließungssystem jenseits des motorisierten Verkehrs, welches das Plangebiet vielfältig an die bestehenden Strukturen anbindet.

10.6.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mobilstation“

Um die geplante „Mobilstation“ am Quartierseingang des Plangebietes an der Bergheimer Straße planungsrechtlich zu sichern, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mobilstation“ festgesetzt. An diesem von der Bergheimer Straße gut einsehbaren Ort soll ein alternatives Mobilitätsangebot entstehen, das nicht nur von den künftigen Anwohnern des Quartiers „Giller Höfe“ nutzbar sein soll, sondern auch von den Anwohnern der umgebenden Siedlungsstrukturen.

10.6.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Die Bergheimer Straße als Bundesstraße (B 477) ist im Bereich des Plangebietes als anbaufrei eingestuft, um verkehrliche Störungen durch Ein- und Ausfahrten zu den einzelnen Grundstücken zu vermeiden. Demzufolge werden im Bebauungsplan die Bereiche entlang der Bergheimer Straße als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

10.7 Fläche für Versorgungsanlagen

Um eine Fläche für die Errichtung einer Ortsnetzstation für die Versorgung des Quartiers mit Elektrizität zu sichern, wird im Südwesten des Quartiers eine entsprechende Fläche planungsrechtlich gesichert. Mit den Abmessungen von ca. 6,0 m x 5,0 m wird den erforderlichen Flächenansprüchen entsprochen. Die allgemeine Erreichbarkeit der Ortsnetzstation wird durch die Erschließung über die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Haupterschliessungsstraße des Quartiers) gesichert.
Eine weitere Ortsnetzstation soll im Nordosten des Quartiers im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung „Parkanlage“ errichtet werden. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Fläche ist die Flächenverfügbarkeit für die Errichtung einer Ortsnetzstation auch in diesem Bereich gesichert und wird bei der Freianlagenplanung entsprechend berücksichtigt.

10.8 Öffentliche Grünflächen

Zur Sicherung eines qualitätsvollen, durchgrünten Quartiers sowie zur Sicherstellung der notwendigen Regenwasserbewirtschaftung und des erforderlichen ökologischen Ausgleichs werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

10.8.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Parkanlage und Spielplatz“

Die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Durchgrünung des neuen Quartiers soll u. a. zur Belebung und Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen und qualitativ hochwertige öffentliche Aufenthaltsräume schaffen. Die „Grüne Achse“ sowie der Park im Zentrum sollen diesbezüglich eine zentrale Rolle übernehmen. Hier sollen neben Spiel- und Sportangeboten für alle Altersgruppen und diversen Sitzgelegenheiten für den Aufenthalt auch temporär bespielbare Platzflächen entstehen. Sowohl die „Grüne Achse“ als auch der Park im Zentrum können aus unterschiedlichen Richtungen erschlossen werden und bilden gemeinsam ein Grünsystem, das das gesamte Quartier durchzieht und Anbindung an die westlich gelegenen Grünbereiche entlang des Gillbaches schafft.

10.8.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Regenrückhaltung und Versickerung“

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Regenwasser auf den Straßen sowie auf den Dachflächen wird kanalisiert und in eines von drei

Mulden-Rigolen-Systeme eingeleitet. Um die entsprechenden Flächen für die Versickerung des Regenwassers planungsrechtlich zu sichern, wird im Süden des Plangebietes an der Giller Straße eine entsprechende öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Regenrückhaltung und Versickerung“ festgesetzt. Zwei weitere Versickerungsflächen werden im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung „Naturerfahrungsraum“ angelegt.

10.8.3 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Naturerfahrungsraum“

Im Westen soll ein Naturraum im Übergang zu den Freibereichen entlang des Gillbaches entwickelt werden, der u. a. für die Regenrückhaltung, die Versickerung und den ökologischen Ausgleich dienen soll. Gleichzeitig soll dieser Bereich die Funktion als Erfahrungsraum mit naturnahen Spielmöglichkeiten für Kinder übernehmen. Der Naturerfahrungsraum wird über zwei grüne Korridore an den neuen Siedlungsbereich und die dortigen Parkanlagen angebunden. Eine Brücke über den Gillbach hinweg soll den Naturerfahrungsraum zudem mit den bestehenden Grünräumen westlich des Gillbaches verbinden.

10.8.4 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Heckengehölzstreifen“

Für die Anlage eines Heckengehölzstreifens als Eingrünung des Plangebietes im Südwesten sowie für den ökologischen Ausgleich wird eine entsprechende öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Heckengehölzstreifen“ festgesetzt.

10.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster (Stand November 2023) untersucht und bewertet (s. Kap. 14). Die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs sind im Bereich des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan werden diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen.

10.9.1 Maßnahme M1 „Naturerfahrungsraum“

Die Maßnahme M1 dient neben der qualitätvollen und abwechslungsreichen Gestaltung des nördlich befindlichen Naturerfahrungsraums vorrangig der Schaffung von strukturreichen Grünbereichen, die darüber hinaus einen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt leisten.
Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume dienen neben der Gestaltung und Durchgrünung des neuen Wohnquartiers und der Raumgestaltung innerhalb der Grünflächen in erster Linie der Schaffung landschaftsgerechter Strukturen für Flora und Fauna.

10.9.2 Maßnahme M2 „Heckengehölzstreifen“

Mit der Maßnahme M2 wird eine qualitätvolle Eingrünung des Plangebietes im Südwesten in Richtung der bestehenden Wohnbebauung an der Giller Straße gesichert.
Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume dienen neben der Gestaltung und Durchgrünung des neuen Wohnquartiers und der Raumgestaltung innerhalb der Grünflächen in erster Linie der Schaffung landschaftsgerechter Strukturen für Flora und Fauna.

10.9.3 Maßnahme M3 „Parkanlagen“

Die Maßnahme M3 leistet einen wertvollen Beitrag zur Reduzierung der Flächenversiegelung und somit zur Vermeidung der Aufheizung öffentlicher Räume im Sommer. Zudem sorgt sie für eine qualitätvolle Eingrünung der öffentlichen Grünflächen zum Siedlungsbereich.
Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume dienen neben der Gestaltung und Durchgrünung des neuen Wohnquartiers und der Raumgestaltung innerhalb der Grünflächen in erster Linie der Schaffung landschaftsgerechter Strukturen für Flora und Fauna.

10.9.4 Maßnahme M4 „Retentionsflächen“

Mit der Maßnahme M4 wird die Versickerungsfähigkeit der geplanten Flächen für die Regenrückhaltung und die Versickerung gesichert. Durch die Planung einer lokalen Regenwasserbewirtschaftung wird ein wertvoller Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Vermeidung der Aufheizung öffentlicher Räume geleistet.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen in Gänze i. V. m. den Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen (s. Kap. 10.8) und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Kap. 10.11) dazu, einen möglichst großen Teil des ökologischen Ausgleichs im Plangebiet umzusetzen. Der dauerhafte Erhalt wird durch die Selbstbindungspflicht der Gemeinde Rommerskirchen sichergestellt.

10.9.5 Stellplätze, Zufahrten und Wege

Um die Flächenversiegelung im Plangebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, sind auf den Grundstücken Stellplätze und deren Zufahrten sowie Wege mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien auszuführen. Darüber hinaus sollten keine versiegelnden Befestigungen verwandt werden. Mit dieser Festsetzung wird dem Schutz des Bodens und des Klimas Rechnung getragen.

10.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

10.10.1 Schalldämmmaße der Außenbauteile

Die Flächen im Plangebiet werden insbesondere nachts durch Verkehrslärm beaufschlagt. Um die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten, müssten durchgehend geschlossene Schallschutzwände entlang der B 477 sowie der Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes errichtet werden. Die damit erzeugte Barrierewirkung, insbesondere auch innerhalb des neuen Wohnquartiers, würde dem planerischen Konzept eines integrierten neuen Baugebietes widersprechen. Dieser aktive Schallschutz scheidet demzufolge aus städtebaulichen Gründen aus.
Aufgrund dessen werden im Rahmen von passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechende Maßgaben für die Schalldämmung der Außenbauteile festgesetzt.

10.10.2 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm

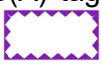
10.10.2.1 Lärmoptimierte Grundrissgestaltung

Um die Herstellung und Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sind in Bereichen mit Beurteilungspegeln von größer 70 dB(A) tags und größer 60 dB(A) nachts öffenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum einer Wohnung über ein öffenbares Fenster oder eine öffenbare Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 70 dB(A) tags und ≤ 60 dB(A) nachts verfügt. Dies betrifft Teile der Allgemeinen Wohngebiete Teilbereiche 1.1, 2.1, 2.2 und 2.3, welche an der B 477 gelegen sind. Der entsprechende Bereich ist in der Planzeichnung mit bezeichnet.

10.10.2.2 Schallgedämmte Lüftungssysteme

Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit Schallschutzmaßnahmen bei hohen Verkehrslärmbelastungen sind schallgedämmte Lüftungen. Grundsätzlich kann für Aufenthaltsräume tags unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Querlüftung, d. h. kurzzeitiges komplettes Öffnen der Fenster und anschließendes Verschließen durchgeführt werden. Für Schlafräume nachts kann jedoch keine Stoß- bzw. Querlüftung erfolgen. Hier ist bei einem Beurteilungspegel von größer 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich. Da im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel von größer 45 dB(A) nachts prognostiziert werden, wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass für Aufenthaltsräume in Ein-Zimmer-Wohnungen, Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungssysteme oder gleichwertige Maßnahmen (z. B. zentrale Lüftungsanlagen) vorzusehen sind.

10.10.2.3 Außenwohnbereiche

Grundsätzlich ist bei Beurteilungspegeln von größer 62 dB(A) tags in Außenwohnbereichen davon auszugehen, dass unzumutbare Störungen der Kommunikation zu erwarten sind. Durch den Verkehr auf der B 477 werden in den an die B 477 angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten Teilbereiche WA 1.1, 2.1, 2.2, 2.3 und 2.5 teilweise Beurteilungspegel tagsüber von > 62 dB(A) prognostiziert. Hier sind Außenwohnbereiche (Terrassen oder offene Balkone) nur dann zulässig, wenn mindestens ein zusätzlicher Außenwohnbereich einer Wohnung in einem Bereich mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) tags errichtet wird oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) tags nicht überschritten wird. Der entsprechende Bereich ist in der Planzeichnung mit  bezeichnet.

10.10.2.4 Ausnahmen

Um eine unnötige Härte für künftige Bauherren auszuschließen, können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Ausnahmen von allen Festsetzungen unter Ziffer 10.10.2 zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die tatsächliche Lärmbelastung (z. B. durch Abschirmwirkung anderer Gebäude, Anordnung schutzbedürftiger Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Gebäudeseite) geringer sind oder andere geeignete Maßnahmen ausreichen, um beispielsweise bei dem Ausschluss von Außenwohnbereichen den Beurteilungspegel von 62 dB(A) zu unterschreiten. Dies kann u. a. der Fall sein, wenn die Außenwohnbereiche nur an den der Straße abgewandten Gebäudeseiten errichtet werden.

Nach Umsetzung der o. g. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

10.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen leisten i. V. m. den Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft einen Beitrag zur Umsetzung der Kompensation innerhalb des Plangebietes.
Die durch den geplanten Eingriff erforderliche Kompensation kann jedoch nicht in Gänze innerhalb des Plangebietes erfolgen (s. Kap. 14).

10.11.1 Dachbegrünung

Zur Stärkung des durchgrünten Charakters des Plangebietes, zur Verminderung der Aufheizung von Gebäuden, zur Speicherung des Niederschlagswassers sowie zur Verbesserung des Kleinklimas sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden und Garagen mit einer Dachneigung von 0 – 15° mindestens intensiv zu begrünen. Diese Festsetzung gilt für das Allgemeine Wohngebiet WA 2, da in diesen Bereichen größere Gebäudestrukturen möglich und gewünscht sind. Für die gewünschte Errichtung kleinteiliger Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist diese Festsetzung ebenfalls von Belang, wenn Gebäude oder Garagen mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 0 – 15° errichtet werden.
Um die Begrünung und Bepflanzung dauerhaft zu sichern, sind die entsprechenden Festsetzungen für die Art des Pflanzsubstrats bestimmt. Damit kann die ökologische Funktion der Dachflächen aufgewertet und eine hohe Qualität des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes des Quartiers erzielt werden. Zudem wird mit dieser Festsetzung ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

10.11.2 Tiefgaragenbegrünung

Zur Stärkung des durchgrünten Charakters des Plangebietes, zur Verminderung der Aufheizung von befestigten Flächen, zur Speicherung des Niederschlagswassers sowie zur Verbesserung des Kleinklimas sind Tiefgaragendecken zu begrünen. Um die Begrünung und Bepflanzung dauerhaft erhalten zu können, sind die entsprechenden Festsetzungen für die Art und die Stärke des Pflanzsubstrats bestimmt. Damit kann die ökologische Funktion dieser Flächen aufgewertet und eine hohe Freiraumqualität für Bewohner, Beschäftigte und Besucher erzielt werden.

10.11.3 Straßenbäume

Zur Gestaltung und Gliederung des Straßenraumes sollen innerhalb der festgesetzten Strassenverkehrsfläche i. V. m. den geplanten Stellplätzen Straßenbäume gepflanzt werden. Der genaue Standort der Bäume wird vor Ort im Zuge der tiefbautechnischen Ausbauplanung überprüft und festgelegt. Der dauerhafte Erhalt wird durch die Selbstbindungspflicht der Gemeinde Rommerskirchen sichergestellt.

10.11.4 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Zur Gestaltung der Freiflächen auf den privaten Grundstücksflächen und für den ökologischen Ausgleich sollen je 6 auf einem Grundstück errichteter Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück ein Baum gepflanzt, entwickelt und dauerhaft erhalten werden.

10.11.5 Vor- und Seitengärten

Die öffentlichen Straßenräume sind in Wohnquartieren überwiegend von den Vorgärten geprägt. Um den öffentlichen Straßenraum einheitlich und qualitätvoll zu gestalten und damit einen Beitrag zu einem hochwertigen und attraktiven Wohnumfeld zu leisten, sollen die Vorgärten zu mindestens 50% wasseraufnahmefähig hergestellt, begrünt und bepflanzt werden. Diese Begrünung dient darüber hinaus auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Versickerung von Niederschlagswasser. Die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplan mit bezeichnet.

11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gebäude, Dachaufbauten und Einfriedungen tragen zum wirksamen Erscheinungsbild von öffentlichen Räumen bei. Das optische Zusammenspiel der einzelnen Komponenten entscheidet hierbei über den Charakter und somit die Attraktivität eines Quartiers. Nur aufeinander abgestimmte oder gleiche Grundregeln ergeben zusammen ein harmonisches Stadtbild.
Um die Qualität des neuen Quartiers zu gewährleisten, werden einige grundsätzliche Gestaltungsvorgaben zur zukünftigen Bebauung als Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Diese Festsetzungen sind darüber hinaus für die zukünftigen Bauherren und Bewohner eine Orientierung und Sicherheit für den gestalterischen Rahmen ihres direkten Umfeldes.

11.1 Dächer

11.1.1 Dachformen und Dachneigung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 18 und 45 Grad festgesetzt. In dem beschriebenen Bereich sollen moderne Wohnhöfe entstehen, die die regionaltypische Bautypologie der landwirtschaftlichen Hofstelle neu interpretieren. Das Satteldach ist ein wichtiges Element des baulichen Erscheinungsbildes der Gebäude einer historischen Hofstelle. Um das städtebauliche Leitthema der „Giller Höfe“ zu sichern und einen Beitrag zur Fortführung der regionalen Baukultur zu leisten, werden für die geplanten modernen Wohnhöfe Satteldächer mit einer Dachneigung von 18° bis 45° festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 15 Grad festgesetzt. In dem beschriebenen Bereich sollen großmaßstäblichere Gebäudestrukturen wie beispielsweise Geschosswohnungsbauten oder Bürogebäude entstehen. Aufgrund ihrer Lage im Plangebiet entlang der B 477 und der „Grünen Achse“ prägt das Allgemeine Wohngebiet WA 2 das Erscheinungsbild des Ortseinganges von Rommerskirchen und des neuen Quartiers.
Neben der Fassade als „Gesicht zur Straße“ bildet der Baukörper mit seinem Volumen, seiner Dachform, seiner Stellung zur Straße und seiner Höhe das wesentliche bauliche Gestaltungselement der Stadt. Neben dem Stellenwert der Dachformen für die Fernwirkung entscheidet die Dachneigung im Stadtbild über Harmonie oder Missklang der einzelnen Baukörper untereinander. Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 soll eine moderne Anmutung erhalten, sich harmonisch einfügen und die Dächer im Straßenraum städtebaulich nicht zu sehr in Erscheinung treten. Aufgrund dessen ist mit Flachdächern und flach geneigten Dächern von 0° bis 15° eine für heutige Architektur angemessene Dachform vorgegeben.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3 kann auf eine Festsetzung der Dachform und -neigung verzichtet werden, da in diesem Bereich die Entstehung von Eigenheimen in Form von freistehenden Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen ist und es sich demnach um kleinmaßstäblichere Gebäudestrukturen handelt, welche weniger eine städtebauliche Wirkung entwickeln. Damit kann zudem für die künftigen Bauherren in diesem Bereich mehr Flexibilität gewährt werden.

11.1.2 Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Mit den Einschränkungen zur Größe und Verortung von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln wird das städtebauliche Ziel gesichert, das Dach in seiner Grundform ablesbar zu lassen und ein das Ortsbild störendes Übermaß an Dachgauben, Dacheinschnitten und

Zwerchgiebeln zu vermeiden. Eine sinnvolle Dachgeschossnutzung wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

11.1.3 Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser)

Um ein harmonisches Gestaltungsbild unmittelbar aneinandergrenzender Wohneinheiten im Bereich von Doppel- und Reihenhäusern zu sichern, werden Festsetzungen zur Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes von Dächern und Fassaden (Höhen, Materialien, Farbgebung etc.) getroffen.

11.2 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen dazu, den besonders durch Vor- und Seitengärten geprägten öffentlichen Straßenraum und die verkehrsberuhigten Bereiche sowie die Abgrenzungen zu den öffentlichen Grünflächen, Fuß- und Radwegen und der Mobilstation einheitlich und qualitätvoll auszuführen und damit einen Beitrag zu einem hochwertigen und attraktiven Wohnumfeld zu leisten. Diese Einfriedungen gewährleisten zudem auch einen Sichtschutz für die angrenzenden privaten Grundstücke.
Bei der Höhe der festgesetzten Einfriedungen wird nach dem Charakter der jeweils an die privaten Flächen angrenzenden öffentlichen Flächen unterschieden. Um das Gestaltungsbild eines offenen Wohnquartiers zu erzeugen, wird für Einfriedungen zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche als Haupterschließungsstraße des Quartiers eine maximale Höhe von 0,8 m festgesetzt. Auf diese Weise sind die repräsentativen Vorgärten und Eingangsbereiche der Gebäude einsehbar und vermitteln einen offenen Charakter. Zudem sind Straßenverkehrsflächen vielmehr Bewegungs- als Aufenthaltsflächen, wodurch sich ein verringerter Bedarf nach einem Sichtschutz für die angrenzenden privaten Flächen ergibt.
Auch die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ dienen der Erschließung des Quartiers und der angrenzenden Grundstücke, sind gegenüber der Straßenverkehrsfläche jedoch als untergeordnet zu betrachten. Zudem verfügen sie aufgrund der verkehrsberuhigten Gestaltung über eine höhere Aufenthaltsqualität. Die Höhe der Einfriedungen wird dementsprechend etwas höher mit 1,2 m Höhe festgesetzt.
Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen, Fuß- und Radwegen sowie zur Mobilstation werden mit 1,8 m Höhe festgesetzt, da diese öffentlichen Flächen ein höheres Maß an Aufenthaltsqualität und damit einhergehend längere Verweildauern von Passanten mit sich bringen. Zudem grenzen diese Flächen in der Regel an die rückwärtigen Grundstücksflächen an, die ein größeres Bedürfnis nach Privatsphäre durch einen entsprechenden Sichtschutz mit sich bringen.

Des Weiteren soll mit diesen Festsetzungen vermieden werden, dass die zu den öffentlichen Räumen angrenzenden Einfriedungen mit Sichtschutzzäunen eingefriedet werden. Demzufolge wurde eine Festsetzung zur Art der Einfriedung mit einer attraktiven und ökologisch wertvollen Bepflanzung getroffen, welche darüber hinaus auch eine qualitätvolle Eingrünung des Quartiers sicherstellt.

11.3 Fassaden

Um die notwendigen Kühlbedarfe von Gebäuden im Sommer gering zu halten, auf diese Weise Energie einzusparen und somit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, setzt der Bebauungsplan fest, dass ausschließlich Fassadenfarben mit einem maximalen Schwarzanteil von bis zu 20 % und einem maximal Buntanteil von bis 10 % zulässig sind. Die Festsetzung erfolgt auf Basis des Natural Colour Systems (NCS), welches die Begrenzung der Schwarz- und

Buntanteile ermöglicht, ohne eine Grundfarbe auszuschließen. Ziel der Festsetzung ist eine Gestaltung der Fassaden mit hellen Farbtönen, um Aufheizungseffekte zu vermeiden. Die Wahl der Grundfarbe wird dabei nicht eingeschränkt und liegt im Gestaltungsspielraum des jeweiligen Bauherrn.

11.4 Wärmepumpen

Um das Erscheinungsbild von Wärmepumpen im Quartier zu steuern, werden verschiedene Festsetzungen hinsichtlich der Verortung und Einhausung in den öffentlich besonders einsehbaren Bereichen getroffen.
Um eine Störung des Gestaltungsbildes der Dachlandschaft des Quartiers durch hervortretende Wärmepumpen zu vermeiden, wird die Errichtung von Wärmepumpen auf Dächern baulicher Anlagen ausgeschlossen.
Im Sinne einer Bündelung der Errichtung baulicher Anlagen und Nebenanlagen auf den Grundstücken wird festgesetzt, dass im Falle der Errichtung einer oberirdischen Garage oder eines Carports Wärmepumpen, die derselben Nutzung wie die Garage oder des Carports dienen, im baulichen Zusammenhang mit dieser zu errichten sind.
Um eine störende Wirkung von Wärmepumpen auf das Erscheinungsbild der repräsentativen Vor- und Seitengärtenbereiche zu vermeiden, sind Wärmepumpen in diesen Bereichen einzuhausen.

12 Nachrichtliche Übernahmen

12.1 Überschwemmungsgebiete (ÜSG)

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zu Teilen im Bereich nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 83 Landeswassergesetz (LWG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten (ÜSG). Die Überschwemmungsbiete werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

12.2 Hochwasserrisikogebiete

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zu Teilen im Bereich von Hochwasserrisikogebieten im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG. Die Hochwasserrisikogebiete (HQextrem) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

12.3 Landschaftsschutzgebiete

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zu Teilen im Bereich eines nach § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Das Landschaftsschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

12.4 Archäologische Fundplätze

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zwei archäologische Fundplätze. Diese werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

13 Hinweise

Zu den folgenden Themenbereichen wurde ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

13.1 Artenschutz

<u>Bauzeitenregelung zum Schutz von Vögeln vor Tötungen und vor Störungen zur Fortpflanzungszeit</u>
Rodungs- und Bodenarbeiten dürfen nur von Oktober bis Februar begonnen werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten in Hecken und auf Ackerflächen stattfinden.
Es muss vermieden werden, dass Vögel bspw. Holzhaufen oder Vergleichbares als Brutstätten entdecken und nutzen. Daher sollten notwendige Rodungsarbeiten zügig durchgeführt und das Schnittgut sofort abgefahren werden.

<u>Schutz gefundener Tiere</u>
Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Es sind der Rhein-Kreis Neuss (Untere Naturschutzbehörde) und eine/ein Fachkundige/r zur Bergung zu verständigen. Verletzte Tiere müssen gepflegt und ausgewildert werden.

Ersatz von Lebensstätten planungsrelevanter Arten
Sollten wider Erwarten bei Rodungen oder Bodenarbeiten Lebensstätten planungsrelevanter Tierarten gefunden und zerstört werden, müssen diese in Absprache mit dem Rhein-Kreis Neuss nach MKULNV (2013) ausgeglichen werden.

Beleuchtung der Baustellen
Um das Anlocken und die Tötung von Insekten sowie die Abschreckung nachtaktiver Wirbeltiere zu vermeiden, muss bei der Beleuchtung der Baustellen auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden. Eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden, insbesondere in Richtung der benachbarten Offenlandflächen im Süden und der Gillbachaue.

Maßnahmen im Rahmen der Neubauten
Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Fallenwirkungen für Tiere von Gullys, anderer Schächte sowie Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Schächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden.
Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten (vgl. STEIOF 2018). Besonders hoch ist die Gefahr in und angrenzend an vogelreiche Gebiete und am Rand der Bebauung zur offenen Landschaft, wo Vögel zum Teil mit hoher Geschwindigkeit in bebaute Flächen einfliegen. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben sollten vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken (ebd.). Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas und sichtbar bedruckte Scheiben. UV-Markierungen haben sich dagegen nicht bewährt (ebd.). Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen außerhalb von Gebäuden und freistehende Glaswände.
Wie bei der Beleuchtung der Baustellen muss die Abstrahlung der Beleuchtung der zu errichtenden Gebäude und der Gärten in Richtung der angrenzenden Offenlandflächen und der Gillbachaue minimiert werden.

Die weiteren Hinweise und Anregungen der Artenschutzprüfung des Büros Michael Straube, Stand März 2022 sind zu beachten.

13.2 Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei archäologische Plätze. Es handelt sich um einen römischen und einen späteisenzeitlichen Fundplatz.
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. Das genaue Vorgehen ist frühzeitig mit der zuständigen Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.
Für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen muss der Vorhabenträger eine Erlaubnis gemäß §15 Abs. 1 DSchG erwirken, welche durch die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland erteilt werden kann.

Auch bei Bodeneingriffen in anderen Bereichen des Plangebietes können weitere Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h., Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit),

Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Tel.: 0228/9834-137, Mail: bodendenkmalpflege@lvr.de unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

13.3 Kampfmittel

Auf den Flächen des Plangebietes wurden 1199m² und Militäreinrichtungen des zweiten Weltkriegs (Laufgraben, Stellung und militärische Anlage) überprüft. Dabei sind 60 kg Munitionsteile geborgen worden.
Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.
Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

13.4 Bergbau und Grundwasser

Die Flächen im Geltungsbereich sind von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
Es wird diesbezüglich empfohlen, zu zukünftigen Planungen, sowie zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

13.5 Schallimmissionen durch klima- und lüftungstechnische Anlagen

Eine technische Prüfung der Schallimmissionen durch klima- und lüftungstechnische Anlagen (z. B. Wärmepumpen) muss auf Bauantragsebene erfolgen.
Die geplanten klima- und lüftungstechnischen Anlagen sind so auszulegen, dass die Summe der Geräuschimmissionen dieser Anlagen den um 6 dB reduzierten anteiligen Immissionsrichtwert der TA Lärm (55 dB(A) - 6 dB = 49 dB(A) tags und 40 dB(A) - 6 dB = 34 dB(A) nachts) an den umliegenden Immissionsorten nicht überschreitet. Auch an der eigenen Bebauung sollte darauf geachtet werden, dass bereits hier eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte insbesondere nachts vorliegt.

Weiterhin sind die nachfolgend aufgeführten schalltechnischen Randbedingungen einzuhalten:

Die lüftungstechnischen Außenaggregate sind einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 / der TA Lärm auszuführen.

Die anteiligen Geräuschimmissionen der lüftungstechnischen Außenaggregate dürfen zu keiner Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45680 in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen in der Nachbarschaft führen.

Diese Anforderungen sind nach Inbetriebnahme zu überprüfen bzw. durch den Hersteller zu bescheinigen.

13.6 Polizeiliche Beratung

Zwecks Vermeidung von Einbrüchen und sonstigen Eigentumsdelikten sind individuelle, objektbezogene Beratungen der Bauherren durch die Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss empfehlenswert. Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenlos. Eine Terminabsprache kann unter der Rufnummer (02131) 300 - 255-18 erfolgen.

13.7 Einsichtnahme in und Bezug von DIN-Normen

Alle DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind im Dienstleistungszentrum der Gemeinde Rommerskirchen, Fachbereich Planung, Gemeindeentwicklung und Mobilität, Bahnstraße 51, 41569 Rommerskirchen, Zimmer 1.11, während der allgemeinen Servicezeiten einzusehen bzw. können kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

13.8 Umgang mit Mutterboden und Bodenstaub

a) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung oder Vernichtung zu schützen.

b) Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten. Es wird auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:
    - geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
    - strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

c) Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden. Der Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen ist während der Bauphase zu gewährleisten.

d) Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

e) Bei Eingriffen in Böden ist eine ausreichend wirksame bodenfunktionsbezogene Kompensation zu empfehlen. In diesem Fall ist ein besonders schutzwürdiger Boden (Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit) der höchsten Schutzstufe 3 betroffen.

13.9 Erdbeben

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149: 2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.
Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149: 2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.
Aus ingenieurgeologischer Sicht wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

14 Kompensationsmaßnahmen Natur und Landschaft

Wie unter Kap. 10.9 und Kap. 10.11 beschrieben enthält der Bebauungsplan zahlreiche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Zwecke der Kompensation. Der dauerhafte Erhalt wird durch die Selbstbindungspflicht der Gemeinde Rommerskirchen sichergestellt. Die durch den geplanten Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderliche Kompensation kann jedoch nicht in Gänze innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Aus der Gegenüberstellung des Ausgangszustandes mit dem Planungszustand entsteht bei Umsetzung der Planung ein Defizit von 20.778 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit soll durch eine mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rheinkreis-Neuss abgestimmten externen Ausgleichsfläche ausgeglichen werden. Die Ausgleichsfläche umfasst eine Größe von 6.926 m² und befindet sich zu Teilen im Bereich der Gemarkung Nettesheim-Butzheim, Flur 13, Flurstück 6 sowie der Gemarkung Frixheim-Anstel, Flur 16, Flurstück 19. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen einer Reallastvereinbarung gesichert und durch den Eigentümer der Flächen bereits umgesetzt.

Im Ergebnis kann der Eingriff mit den Maßnahmen im Bebauungsplan sowie mit der Sicherung der beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden.

15 Bodenordnung

Vor der Realisierung des Bebauungsplans ist die Durchführung einer Grundstücksneuordnung/Bodenordnung unerlässlich. Sie erfolgt auf die Art, dass nach Lage, Form und Größe für eine weitere bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete, fertig vermessene und im Grundbuch und Liegenschaftskataster ordnungsgemäß eingetragene Grundstücke entstehen.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Grünflächen und die Fläche für den Gemeinbedarf verbleibt im Besitz der Gemeinde Rommerskirchen.

16 Städtebauliche Kenndaten

Allgemeines Wohngebiet	ca. 39.853 m²
Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kindertagesstätte	ca. 2.130 m²
Straßenverkehrsfläche	ca. 4.436 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 3.272 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	ca. 990 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mobilstation	ca. 285 m²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 31 m²
Grünflächen	ca. 14.278 m²
Größe des Geltungsbereichs (Bruttobauland)	**ca. 65.275 m²**

17 Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

18 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung von Wohnbauflächen in Rommerskirchen ist von großer Relevanz für die weitere Entwicklung der Gemeinde (s. Kap. 3.1). Die räumliche Lage des Plangebietes am südlichen Ortseingang inmitten bestehender Infrastruktur stellt dabei einen attraktiven Lebens-, Wohn- und Arbeitsstandort dar.
Mit Umsetzung der Planung entsteht eine angemessene Arrondierung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Der Standort bietet eine attraktive Lage für das Wohnen mit guter Anbindung an die Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie an überörtliche Verkehrsverbindungen. Damit entspricht diese Konzeption den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde Rommerskirchen im Hinblick auf die Bereitstellung von zentralen Wohnbauflächen.
Wie in Kapitel 3.1 bereits dargelegt, besteht in Rommerskirchen Bedarf an neuen Baulandflächen, die neben der Errichtung von familiengerechtem Wohnen vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung auch altersgerechte sowie integrative Wohnformen wie beispielweise Mehrgenerationenwohnen oder Wohngemeinschaften ermöglichen sollen.
Die Gemeinde Rommerskirchen ist aufgrund o. g. Aspekte bestrebt, ein bedarfsgerechtes Angebot an Bauflächen für das Wohnen vorzuhalten und somit eine nachhaltige und geordnete Siedlungsentwicklung sicherzustellen und zu fördern.

Um diesen Bedarf an neuen Wohnbauflächen zu decken, wird die zentrumsnahe im Zusammenhang bebaute Fläche am südlichen Ortseingang in Anspruch genommen. Alternativflächen zu einer dem Bedarf gerecht werdenden Entwicklung sind aus planerischer Sicht unter Berücksichtigung der im Folgenden zusammengefassten Kriterien

- Lagegunst am Ortseingang sowie in Anbindung an bestehende Nahversorgungseinrichtungen und an das öffentliche Personennahverkehrsnetz,
- hohe Wohnqualität für Familien mit Kindern wie auch altersgerechte und integrative Wohnformen,
- Sicherstellung der Bedarfsdeckung,
- „Innen- vor Außenentwicklung“ und
- Verfügbarkeit der Flächen

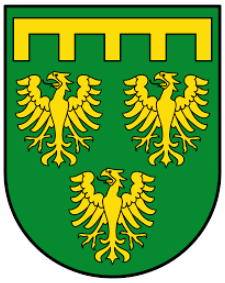
innerhalb des Siedlungsteils aktuell nicht vorhanden.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes stellen eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches dar und erfüllen die o. g. Kriterien. Potentielle Alternativflächen in räumlicher Nähe erfüllen derzeit nicht die o. g. Kriterien und sind daher aktuell nicht entwickelbar.

19 Gutachten und sonstige Unterlagen

- Archaeonet GbR: Abschlussbericht zur qualifizierten Prospektion, April 2022
- Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, November 2023
- Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster: Umweltbericht, November 2023
- Dipl.-Ing. Michael Straube: Artenschutzprüfung I, August 2021
- Dipl.-Ing. Michael Straube: Faunistische Kartierungen als Beitrag zur Artenschutzprüfung, März 2022
- geo-id GmbH: Boden- und Baugrundgutachten, August 2021
- geo-id GmbH: Versickerungsuntersuchungen - Hinweise für den Planungswettbewerb, Juli 2021
- Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft: Versorgungskonzept - Energiekonzept für die kooperative Baulandentwicklung Rommerskirchen „Baugebietsentwicklung B477/Gill“, August 2023
- IGEPA Verkehrstechnik GmbH: Grundstücksentwicklung an der Bergheimer Straße - Verkehrsgutachterlichte Bewertung der Plangebietsanbindung an die Bergheimer Straße (B477), Juni 2022
- Normec Uppenkamp: Immissionsschutz-Gutachten - Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan RO 53 „Giller Höfe“ in Rommerskirchen, Dezember 2022
- Peutz Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren RO 53 „Giller Höfe“ der Gemeinde Rommerskirchen, November 2023
- Planum 1 GmbH: Entwicklungsfläche Baugebiet RO53 „Giller Höfe“ – Archäologische Sachverhaltsermittlung, Juni 2023
- Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsuntersuchung Rommerskirchen, Wohnen am Gillbach, Mai 2023

Teil B: Umweltbericht



BEBAUUNGSPLAN RO53 „GILLER HÖFE“
IN ROMMERSKIRCHEN

Umweltbericht

Begründung Teil B / Vorabzug

Datum: 08. November 2023

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Guido Beuster
Freier Landschaftsarchitekt

Im Granterath 11 Tel. 02431 / 943 44 78
41812 Erkelenz Fax. 02431 / 943 49 53
guido-beuster@t-online.de www.guido-beuster.de

Auftraggeber:

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH
Treuhänder für das Projekt 11161 „Baugebietsentwicklung B477/Gill“
der Gemeinde Rommerskirchen
Fritz-Vomfelde-Straße 10

40547 Düsseldorf

Bearbeitung:

Guido Beuster Landschaftsarchitekt

Erkelenz, den 08. November 2023

INHALTSVERZEICHNIS Seite

1.	**EINLEITUNG**	**1**
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	1
1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele	10
2.	**BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**	**14**
2.1	Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	14
2.2	Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima	29
2.3	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt	37
2.4	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	41
2.5	Erneuerbare Energien	43
2.6	Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien	44
2.7	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	45
2.8	In Betracht kommende Planungsalternativen	45
2.9	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	45
3.	**ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG**	**45**
3.1	Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben	45
3.2	geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	46
3.3	Zusammenfassung	46
3.4	Verwendete Quellen	51

Büro für Freiraum und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Guido Beuster
Freier Landschaftsarchitekt
Tel. 02431/ 943 44 78
guido-beuster@t-online.de
In Granterath 11
Fax 02431/ 943 49 53
www.guido-beuster.de
41812 Erkelenz

1. EINLEITUNG

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes RO53 „Giller Höfe“ in Rommerskirchen wurde zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die vorrausichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung beschränkt sich dabei auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand, allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Ergebnisse der für die Bearbeitung des Bebauungsplans erforderlichen Gutachten wurden hierbei berücksichtigt. Die Beschreibung und Bewertung der geprüften Umweltbelange erfolgt in dem vorliegenden Umweltbericht.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, Festsetzungen, Bedarf an Grund und Boden

Zwischen den Metropolen Köln und Düsseldorf gelegen, hat die Gemeinde Rommerskirchen seit einigen Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.
Aufgrund des zu verzeichnenden dynamischen Bevölkerungszuwachses der Gemeinde Rommerskirchen besteht eine stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum, aufgrund des starken Zuwachses in der Gruppe der 30- bis unter 50-jährigen, insbesondere auch nach Eigenheimen. Um auf den demographischen Wandel der Bevölkerung, der sich auch in der Modellrechnung der Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Rommerskirchen deutlich zeigt, zu reagieren, sollen zudem verstärkt altersgerechter Wohnraum und neue integrative Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen) bei der Entwicklung des neuen Baugebietes berücksichtigt werden. Durch die Bereitstellung von neuem zentrumsnahem Wohnraum für verschiedene Altersgruppen in Rommerskirchen, 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 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.
Aufgrund der hohen städtebaulichen Bedeutung des Plangebietes für die Gemeinde Rommerskirchen, wurde im Juli 2021 eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Drei Planungsbüros wurden in diesem Rahmen beauftragt, ein städtebauliches Entwurfskonzept für das Plangebiet zu erarbeiten. Auf Basis des ausgewählten Entwurfes wurde in einem nächsten Schritt ein städtebauliches Konzept entwickelt. Hierbei wurden auch die Ziele der „Kooperativen Baulandentwicklung“ umgesetzt. Diese Ziele resultieren aus dem gleichnamigen Förderprogramm des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, in welches die Gemeinde Rommerskirchen mit dem Standort „Gill“ aufgenommen wurde.
Das städtebauliche Konzept soll als Grundlage für den Bebauungsplan dienen, der das verbindliche Planungsrecht für die Entwicklung der Fläche schaffen soll.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes RO 53 „Giller Höfe“ der Gemeinde Rommerskirchen erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes RO 53 umfasst die Flurstücke 156, 164, 544 und 593 in der Flur 15, Gemarkung Rommerskirchen.
Begrenzt wird der Änderungsbereich:

- 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 und 152) sowie private Grünflächen (Flur 15, Flurstücke 18 und 248) und
- im Westen durch die begleitende Grünfläche des Gillbaches (Flur 15, Flurstück 543) sowie private Grünflächen (Flur 15, Flurstücke 229, 230, 233, 234) und ein Wohngrundstück (Flur 15, Flurstück 592).

Die weitere Umgebung im Osten besteht überwiegend aus offener Wohnbebauung. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Venloer Straße, an welche sich sowohl Wohnbebauung als auch einige gewerbliche Nutzungen, Nahversorgungseinrichtungen, Gastronomie und soziale Einrichtungen angliedern. Nordöstlich des Änderungsbereiches, an der Venloer Straße gelegen, befindet sich zudem eine Ansammlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe der Sortimente Lebensmittel, Drogerie und Bekleidung. Dort finden sich zudem einige gastronomische Nutzungen sowie eine Postfiliale und ein Fitnessstudio. Die weitere Umgebung westlich des Plangebietes ist ebenfalls geprägt durch offene

Wohnbebauung. Diese wird vom Plangebiet durch den Gillbach und die öffentlichen Grünflächen entlang des Bachlaufes getrennt, welche als Park gestaltet sind. Südlich des Plangebietes befindet sich der Übergang zur offenen Landschaft, welche nur noch durch punktuelle Bebauung entlang der Verkehrsachsen und vereinzelte Hofstellen unterbrochen wird.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

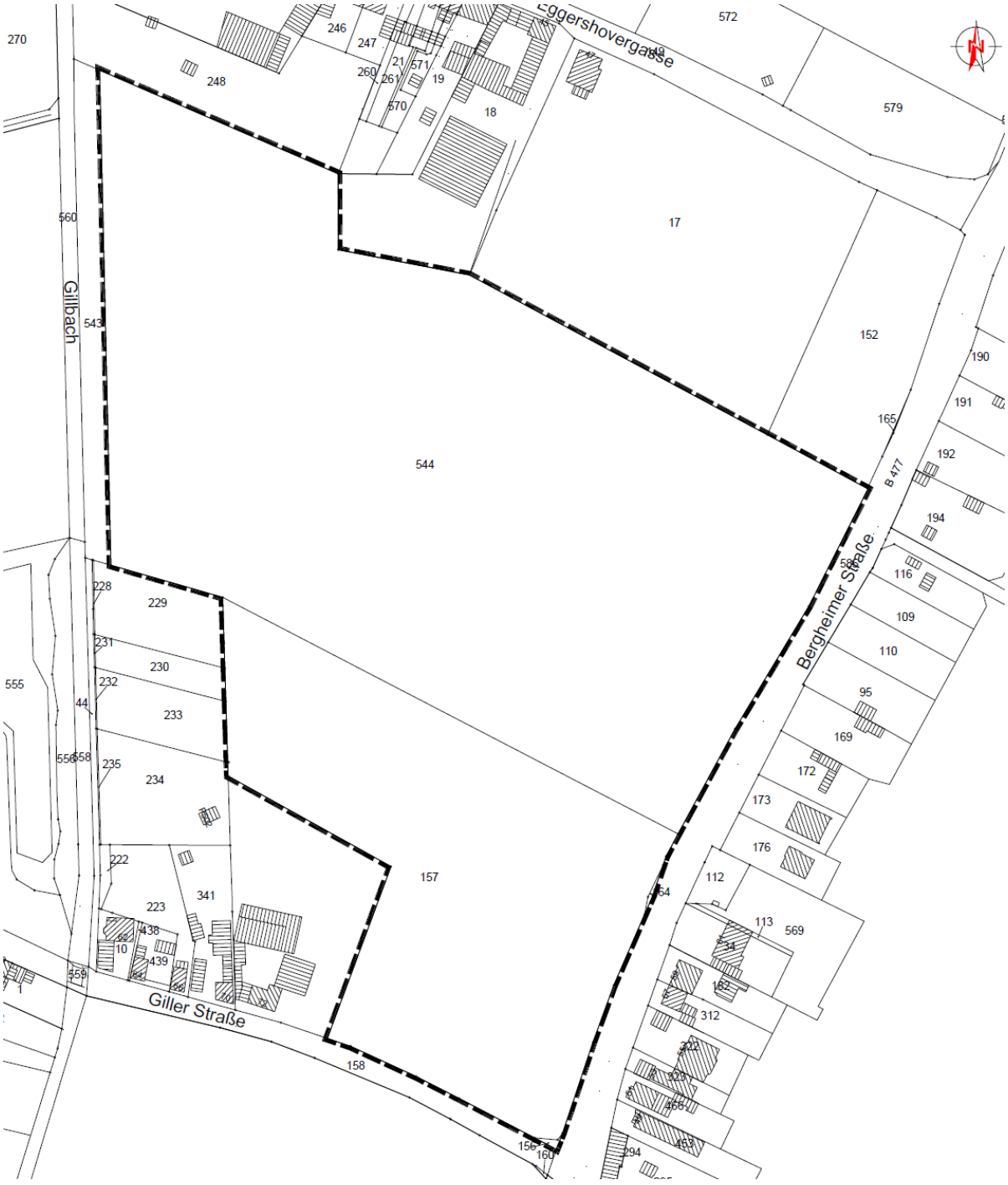


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes RO53 „Giller Höfe“

Um auf den anstehenden Bedarf an verschiedenen Wohnformen für verschiedene Altersgruppen in der Gemeinde Rommerskirchen zu reagieren, sollen neben grundgebundenen Wohnformen wie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern zudem ein großer Teil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern untergebracht werden.
Die in der Region verbreitete Gebäudetypologie des „Hofes“ soll hierbei 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 Haupterschließung im Trennsystem mit einer Breite von 9,0 m ausgebildet werden, die an zwei Stellen an die Bergheimer Straße anbindet. Die nördliche Anbindung an die Bergheimer Straße soll auf Höhe der Einmündung der Breslauer Straße entstehen, sodass hier ein Kreuzungspunkt ausgebildet wird. Die südliche Anbindung soll ca. 170 m weiter südlich entstehen.
Neben der Bogenstraße sollen verschiedene Wohnstraßen mit einer Breite von 6,0 m im Mischverkehrsprinzip die Erschließung der Wohngebäude im Quartier sichern. Um eine perspektivische Anbindung der nördlich gelegenen Fläche an das Plangebiet zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan zwei Wohnstraßen als Stichstraßen vor, welche von der Haupterschließungsstraße des Plangebietes in nördliche Richtung abzweigen und an der nördlichen Plangebietsgrenze enden.
Entlang der Bergheimer Straße verkehrt bereits heute die Buslinie 971, mit der der Bahnhof Rommerskirchen werktags im 30-Minunten-Takt zu erreichen ist und über den umsteigefreie Schienenverkehrsverbindungen nach Mönchengladbach und Köln bestehen. Um das Plangebiet auf direktem Wege an die Buslinie 971 anzubinden, soll eine neue Bushaltestelle auf der Bergheimer Straße errichtet werden.
Neben den straßenbegleitenden Gehwegen entlang der Bogenstraße sowie der Bewegungsflächen im Bereich der Mischverkehrsflächen sind für den Fuß- und Radverkehr ergänzende Wegeführungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen

vorgesehen, wodurch eine engmaschige Erschließung des Quartiers gesichert wird. Es soll zudem eine Anbindung durch den Naturerfahrungsraum und mittels einer Brücke für den Fuß- und Radverkehr 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 angeschlossenem „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“ ist das zentrale Element der Freiraumgestaltung des Quartiers. Sie schafft eine Verbindung zwischen dem Entrée-Bereich des Quartiers an der Kreuzung Bergheimer Straße / Breslauer Straße im Osten und dem Auenbereich am Gillbach im Westen und weitet sich keilförmig in dessen Richtung auf. Die Kindertagesstätte markiert den Endpunkt der „Grünen Achse“ – die Grünverbindung zum Auenbereich wird jedoch über eine Wegebeziehung nördlich der Kindertagesstätte fortgeführt und somit eine durchgehende Grünverbindung vom Eingang des Quartiers bis zum Gillbach geschaffen.
Im Gegensatz zur „Grünen Achse“ bilden der Quartiersplatz mit dem angeschlossenen Pocket Park das Herz der nachbarschaftlichen Freiraumgestaltung des Quartiers. Aufgrund ihrer Lage im Inneren des Quartiers und nicht an der Haupterschließungsstraße ist ihr Charakter etwas ruhiger und vielmehr im Zentrum der Nachbarschaft.
Die Grünstruktur westlich des geplanten Wohnquartiers im Übergang zum Gillbach soll als Naturerfahrungsraum gestaltet werden und zusätzlich der Regenrückhaltung und dem ökologischen Ausgleich dienen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Energiekonzept von der Gertec Planungs- und Ingenieurgesellschaft entwickelt (August 2023).
Auf Basis eines qualitativen Vergleiches einer Vielzahl möglicher zentraler Energieversorgungsoptionen für das Plangebiet mit Strom und Wärme wurden im Rahmen des Energiekonzeptes drei Varianten hinsichtlich der Kategorien Energie- und Umweltbilanz sowie Wirtschaftlichkeit detaillierter betrachtet:

- Variante 1: Geothermie-Wärmepumpe zur dezentralen Versorgung der einen Gebäude

- Variante 2: Holzpelletfeuerung als LoxEx oder Hochtemperaturversorgung (80° Vorlauftemperatur)
- Variante 3: Geothermie-Wärmepumpe mit Erdsonden als LowEx-Variante (50° Vorlauftemperatur)

Um eine Orientierung im Vergleich mit den üblichen Systemen zu ermöglichen, wurde zudem die Referenzvariante Luft-Wasser-Wärmepumpe zur dezentralen Versorgung der einzelnen Gebäude untersucht.
Im Ergebnis schnitten Variante 3 und die Referenzvariante am besten ab. Die Untersuchungen ergaben, dass die Variante 2 gegenüber der Referenzvariante und den anderen zentralen Varianten nach derzeitiger Gesetzeslage als auch nach angenommener zukünftiger Entwicklung (Jahr 2030) die ökologischsten Ergebnisse erzielt.
Das Energiekonzept kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass der städtebauliche Entwurf durch die geplante Dachausrichtung der Gebäude in Süd- bzw. Ost-West-Richtung ein hohes Potential für die solare Energieerzeugung birgt.

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 einleitet.
Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt in südwestlicher Richtung stark ab. Im Bestand liegt eine Höhendifferenz von ca. 10 m (ca. 79,00 m ü. NN – 69,00 m ü. NHN) vor. Dementsprechend kann die Entwässerung des Niederschlagswassers, analog zur bestehenden Geländeneigung, in südwestlicher Richtung erfolgen.
In dem westlich der Baugebiete vorgesehenen Naturraum (öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Naturerfahrungsraum“) sind zur Regenrückhaltung und Versickerung zwei Mulden mit darunterliegenden Rigolen geplant. Diese wurden so dimensioniert, dass der maximale Einstau 30 cm beträgt und die Mulden folglich nicht eingefriedet werden müssen. Eine weitere Mulde mit darunterliegender Rigole zur Regenrückhaltung und Versickerung befindet sich im Süden des Plangebietes an der Giller Straße. Hierbei handelt es sich um eine Mulde mit einer höheren Einstauhöhe als 30 cm, sodass diese eine Einfriedung erhält.

Die drei Mulden-Rigolen-Systeme sind in der Lage das gesamte anfallende Regenwasser des Plangebietes aufzunehmen, zu speichern und dem Untergrund zuzuleiten.
Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Gillbach ist aufgrund dessen hydraulischer Auslastung nicht möglich. Zudem kann das anfallende Regenwasser auf privaten Flächen aufgrund der vorhandenen Bodenstruktur nicht versickert werden.
Die Einleitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers erfolgt in das vorhandene Mischwassernetz in der Giller Straße.

Aufgrund der beschriebenen Entwicklungsabsicht wird das Plangebiet überwiegend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Allgemeines Wohngebiet (WA1 - WA3) festgesetzt. Ein kleiner Teilbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt.

Darüber hinaus werden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, sowie öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz, Parkanlage, Regenrückhaltung, Naturerfahrungsraum und Heckengehölzstreifen.

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet und im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird durch die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt. Im WA1 wird eine GRZ von 0,5 und max. II Vollgeschossen, im WA2 eine GRZ von 0,6 und max. II-III Vollgeschossen und im WA3 eine GRZ gemäß Planzeichnung mit max. II Vollgeschossen festgesetzt. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten soll der öffentliche Straßenraum in erster Linie von den angrenzenden privaten Vorgärten geprägt sein. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Wirkung auf den öffentlichen Raum sind im WA 1 sowie im WA 3.1, 3.3, 3.4, 3.6 und 3.7 daher die Vorgartenflächen von Garagen und Carports freizuhalten und diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen anzulegen. In den insbesondere für eine Bebauung durch Ein- und Zweifamilienhäuser konzipierten WA 3.1, 3.3, 3.4, 3.6 und 3.7 dürfen zudem die seitlichen Abstandsflächen, die nicht an eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Fuß- und Radweg“ oder eine öffentliche Grünfläche grenzen, zusätzlich dafür verwendet werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und des Allgemeinen Wohngebietes WA 3.2 und WA 3.5 sind oberirdische Garagen und Carports unzulässig.
Oberirdische Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St“ bezeichneten Flächen zulässig.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zudem werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die im Kap. 2.1 näher beschrieben werden.

Aufgrund der vorhandenen 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.
Um die Herstellung und Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sind demnach in Bereichen mit Beurteilungspegeln von größer 70 dB(A) tags und größer 60 dB(A) nachts öffenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum einer Wohnung über ein öffenbares Fenster oder eine öffenbare Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 70 dB(A) tags und ≤ 60 dB(A) nachts verfügt. Dies betrifft Teile der Allgemeinen Wohngebiete Teilbereiche 1.1, 2.1, 2.2 und 2.3, welche an der B 477 gelegen sind.
Da im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel von größer 45 dB(A) nachts prognostiziert werden, wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass für Aufenthaltsräume in Ein-Zimmer-Wohnungen, Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungssysteme oder gleichwertige Maßnahmen (z. B. zentrale Lüftungsanlagen) vorzusehen sind.
Durch den Verkehr auf der B 477 werden in den an die B 477 angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten Teilbereiche WA 1.1, 2.1, 2.2, 2.3 und 2.5 teilweise Beurteilungspegel tagsüber von > 62 dB(A) prognostiziert. Hier sind Außenwohnbereiche (Terrassen oder offene Balkone) nur dann zulässig, wenn mindestens ein zusätzlicher Außenwohnbereich einer Wohnung in einem Bereich mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) tags errichtet wird oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) tags nicht überschritten wird.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art der Berücksichtigung der Ziele

Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes RO 53 überwiegend Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Lediglich Teile im Westen des Plangebietes sind als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Für den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich ist zudem der Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung ausgewiesen. Die Flächen entlang des Gillbaches sind außerdem als Überschwemmungsbereiche markiert.

Abb. 2 Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Blatt 28, einschl. 1. Und 5. Änderung, Stand: 12.05.2022

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen stellt die Flächen des Plangebietes derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dar. Dieser ist im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

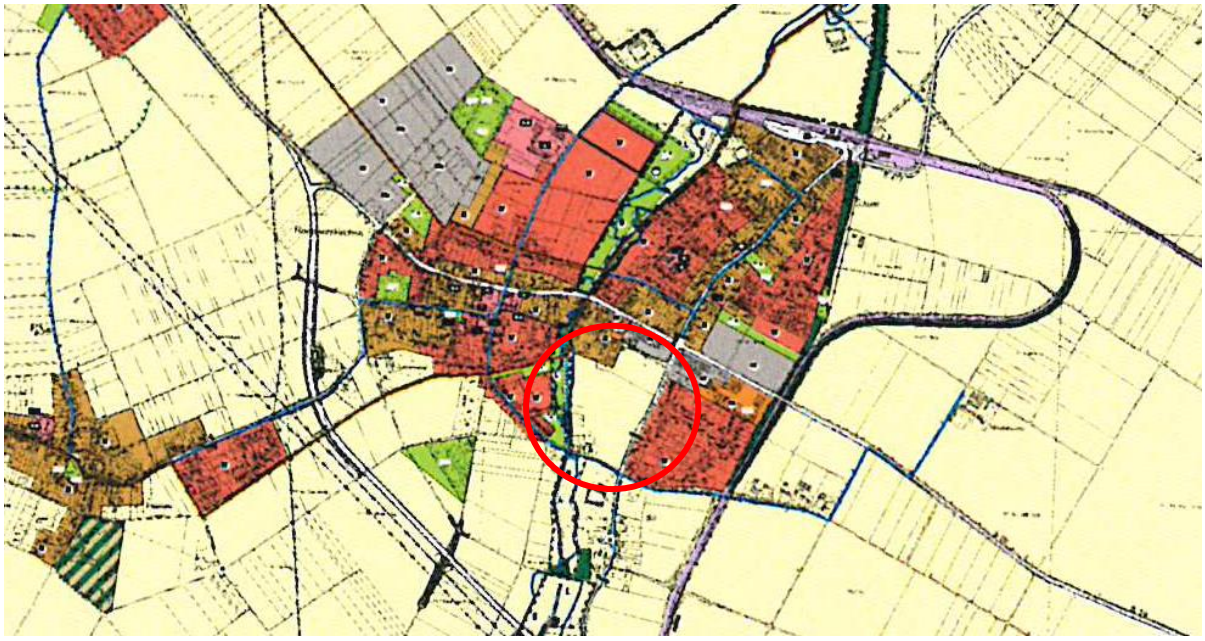


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen (Stand: 2016), Quelle: Gemeinde Rommerskirchen

Landschaftsplan / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans VI Grevenbroich / Rommerskirchen des Rhein-Kreis Neuss innerhalb des Landschaftsschutzgebietes mit der Kennziffer 6.2.2.2. Nördlich und Südlich des Plangebietes befinden sich Flächen, die mit einem Umwandlungsverbot auferlegt sind. Zudem befindet sich südlich des Plangebietes im Bereich der strukturreichen landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Naturdenkmal mit der Kennziffer 6.2.3.21.

Als Entwicklungsziel ist überwiegend die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftsraumelementen reich oder vielfältig ausgestatten Landschaft dargestellt. Lediglich parallel des Gillbaches im Westen des Plangebietes wird das Entwicklungsziel 8 „Renaturierung von Fließgewässern“ dargestellt.

Um die wohnbauliche Entwicklung der Fläche ermöglichen zu können, wird eine Anpassung des Landschaftsplanes angestrebt. Das LSG soll zurückgenommen und auf den nördlichen Bereich des Plangebietes sowie einen Streifen entlang der Plangebietsgrenzen im Südwesten und einen Streifen entlang des Gillbaches begrenzt werden. Das Entwicklungsziel 8 „Renaturierung von Fließgewässern“,

welches der Landschaftsplan für den Bereich entlang des Gillbaches darstellt, soll bei der Gestaltung der Fläche Berücksichtigung finden.
Entlang der Bergheimer Straße sieht der Landschaftsplan zudem die Pflanzung einer Baumreihe / Allee vor.

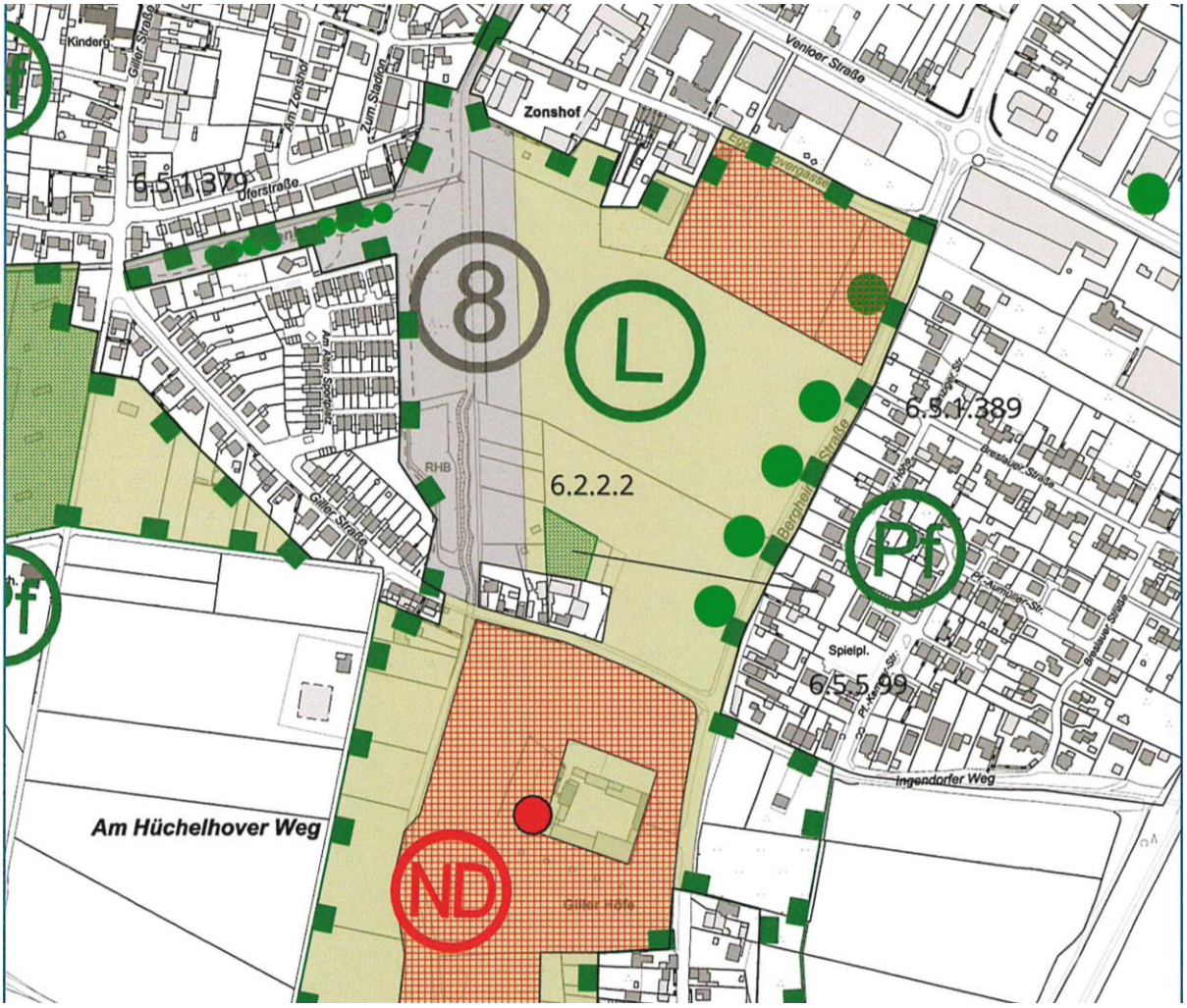


Abb. 4: Auszug aus dem Geoportal des Rhein-Kreis Neuss, Stand: 18.11.2022

Landesnaturschutzgesetz

Innerhalb des Planungsgebietes sind weder schützenswerte Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster NRW (Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen) geführt.
Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe (300 m Radius) liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete.

Eingriffsregelung

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zu leisten waren.

Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz)

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u. a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

Niederschlagswasserbeseitigung (Landeswassergesetz)

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird.

Lärmschutz (Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört die am Grundgedanken des vorbeugenden Immissionsschutzes (§ 1 BauGB) orientierte Ordnung der baulichen Nutzungen. Diese soll so erfolgen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz).
Die DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau’ enthält als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert.

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll zudem den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der An-passung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Schutzgüter Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes BNatschG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

<u>Landschaft / Ortsbild</u>

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Rommerskirchen und hat aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung einen relativ offenen, weiträumigen Charakter mit einer bewegten Topgraphie. Das Gelände fällt von etwa 79 üNHN (Nomal Höhennull) im östlichen Teil auf eine Höhe von etwa 69 üNHN im westlichen Teil.

Nördlich, östlich und westlich erstrecken sich im weiteren Verlauf Siedlungsstrukturen. Südlich befindet sich eine Hofanlage mit umliegenden Weideflächen. Unmittelbar westlich angrenzend verläuft der Gillbach gesäumt von Auengehölzen.

Abb. 5: Kartenausdruck aus www.tim-online.nrw.de / Geobasisdaten des Landes NRW

Tiere

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden.
Um dem Gesetz Rechnung zu tragen, wurde durch den Dipl.-Biologen Michael Straube im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan RO53 „Giller Höfe“ in 2021 eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung ASP I durchgeführt.

Zur Einschätzung, ob und welche planungsrelevanten Arten potentiell im Untersuchungsgebiet vorkommen können, wurden Angaben des Fachinformationssystems geschützte Arten in NRW (FIS) und des Fachinformationssystem @LINFOS des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz LANUV NRW herangezogen und eine einmalige Begehung des Plangebietes durchgeführt.
Darüber hinaus wurden Daten des Rhein-Kreis Neuss und der Biologischen Station für den Kreis Neuss ausgewertet.

Im Messtischblatt 4906-3 Pulheim-Südwest sind für die betroffenen Lebensraumtypen Fließgewässer (FlieG), Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken (KlGeh), Äcker (Äck), Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen (Gärt) 2

planungsrelevante Säugetierarten, 17 Brutvogelarten, 1 Amphibienart und 1 Reptilienart als potenziell vorkommend aufgeführt.

Es ist das Vorkommen des Feldhamsters und der Haselmaus in der Region bekannt. Aktuelle Hinweise auf die beiden Arten liegen nicht vor. Ein Vorkommen des Feldhamsters kann aufgrund bekannter naher Vorkommen und Auswilderungen nicht ausgeschlossen werden.

Außerdem ist das Vorkommen von 17 planungsrelevanten Vogelarten in der Umgebung bekannt oder möglich, die Bruthabitate, wie sie im Plangebiet und der näheren Umgebung bestehen, besiedeln können: Bluthänfling, Feldlerche, Feldsperling, Kiebitz, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Nachtigall, Neuntöter, Rauchschwalbe, Rebhuhn, Schwarzkehlchen, Sperber, Star, Steinkauz, Turmfalke, Waldkauz und Waldohreule. Im Rahmen einer Begehung konnte Lebensstätten mehrerer dieser Arten im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen und damit eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden. Vor allem Vorkommen von Ackervögeln wie Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn sind möglich. Nachgewiesen wurden auf angrenzenden Flächen die planungsrelevanten Vogelarten Saatkrähe und Teichralle.

Die im FIS genannten Arten Kreuzkröte und Zauneidechse werden im Plangebiet aufgrund fehlender geeigneter Habitate ausgeschlossen.

Bei anderen Arten als den im FIS genannten Arten, die im Plangebiet und der Umgebung vorkommen oder vorkommen können, handelt es sich um Irrgäste oder um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plan- und Untersuchungsgebietes vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden. Zu diesen Arten gehören im Gebiet unter den Säugetieren potentiell v.a. Feldmaus, Waldmaus, Schermaus, Igel, Spitzmäuse, Maulwurf, Kaninchen, Feldhase, Reh und Fuchs, als Nahrungsgäste u.a. Lachmöwe und Graureiher sowie als Nahrungsgäste und potentielle Brutvögel in beplanten und angrenzenden Gehölzen und an nahen Gebäuden u.a. Amsel, Bachstelze, Dohle, Elster, Eichel-häher, Gartenbaumläufer, Grünfink, Heckenbraunelle, Jagdfasan, Kleiber, Kohl- und Blaumeise, Mönchs-, Dorn- und Gartengrasmücke, Ringel- und Türkentaube, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Stieglitz, Sumpfrohrsänger, Sommer- und Wintergoldhähnchen, Zilpzalp, Bunt- und Grünspecht und Mauersegler (lokal keine

Baumbrüter bekannt) sowie die in Rommerskirchen verbreitet vorkommenden Amphibienarten, v.a. Erdkröte, Grasfrosch, Teichfrosch, Berg- und Teichmolch, die das Plangebiet als Landlebensraum nutzen können.

Da im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung ASP I festgestellt wurde, dass Lebensstätten mehrerer planungsrelevanter Vogelarten und das Vorkommen des Feldhamsters im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde seitens des Dipl. -Biologe Michael Straube ergänzend eine Vogelkartierung, eine Begehung hinsichtlich Sommerbaue des Feldhamsters und eine vertiefende Artenschutz-prüfung ASP II durchgeführt.

Im Rahmen der Vogelkartierung im Frühjahr und Frühsommer 2021 wurden 36 Vogelarten im Gebiet und auf angrenzenden Flächen erfasst. 15 Arten brüten sicher oder potentiell im Plangebiet. 20 Arten traten nur als Nahrungsgäste auf. Viele von ihnen brüten aber im Untersuchungsgebiet oder der näheren Umgebung. Dies gilt insbesondere für die Saatkrähe, von der 2021 vier genutzte Nester direkt östlich der Giller Straße bestanden.
28 der 36 Vogelarten gelten in NRW als ungefährdet. Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Star und Steinkauz sind gefährdet, wobei Mehlschwalbe und Steinkauz nur aufgrund von Schutzmaßnahmen als gefährdet eingestuft werden. Bachstelze, Haussperling, Teichhuhn und Turmfalke stehen in Nordrhein-Westfalen auf der Vorwarnliste.
Graureiher, Kormoran, Mäusebussard, Mehl- und Rauchschwalbe, Saatkrähe, Star, Steinkauz und Turmfalke gelten in NRW als planungsrelevant. Alle neun Arten traten 2021 nur als Nahrungsgäste im Plangebiet auf. Das Plangebiet stellt für diese Arten sicherlich kein essentielles Nahrungshabitat dar. Unmittelbar benachbart brütet eine kleine Kolonie der Saatkrähe.

Im Juli 2021 fand die einmalige Untersuchung der Ackerfläche im Plangebiet auf Feldhamster statt.
Auf der ganzen Fläche wurden keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung durch Feldhamster gefunden. Auch die Zahl der Feldmausbaue war sehr gering.
Aufgrund der aktuell fehlenden Nachweise, aber auch da die Art in Rommerskirchen bereits seit 2005 stark zurückgegangen und nahezu verschwunden ist, kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet nicht mehr als Habitat der Art dient. Neu ausgesetzte Tiere leben mehr als 2 km entfernt im Nordosten von Rommerskirchen. Eine Ausbreitung bis ins Plangebiet ist in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.

Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich weitgehend als intensiv genutzte Ackerfläche mit einer geringen ökologischen Wertigkeit dar. An der Bergheimer Straße stockt ein einzelner lebensraumtypischer Straßenbaum. Im Westen befindet sich ein kleiner Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Arten.

Foto 1: Plangebiet aus südöstlicher Richtung (Foto vom 09.06.2021)

Foto 2: Plangebiet aus nordöstlicher Richtung (Foto vom 09.06.2021)

Foto 3: nördliche Plangebietsgrenze aus östlicher Richtung (Foto vom 09.06.2021)

Foto 4: westliche Plangebietsgrenze aus südlicher Richtung (Foto vom 09.06.2021)

Biologische Vielfalt

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.

Prognose bei Durchführung der Planung

Landschaft / Ortsbild

Bei Umsetzung des Bebauungsplans RO53 „GillerHöfe“ geht der relativ offene, weiträumige Charakter des Landschafts- / Ortbildes verloren.

Tiere

Die vertiefende Artenschutzprüfung ASP II kommt zu dem Ergebnis, dass keine Lebensstätten von planungsrelevanten Vogelarten und des Feldhamster 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 Bruten 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 nachfolgend beschriebenen Maßnahmen umzusetzen, um Verstöße gegen §§ 39 BNatSchG auszuschließen (Zerstörung von Lebensstätten, Tötung und Störung von Tieren).
Ein darüber hinaus gehendes Risikomanagement ist nicht notwendig.

Pflanzen

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes RO 53 „Giller Höfe“ kommt es zum Verlust eines lebensraumtypischen Einzelbaumes und von 270 m²Gehözstreifen, sowie 65.009 m² intensiv genutzter Ackerfläche. 41.328 m² 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 ausglichen 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 -20.778 Biotopwertpunkten BW, dass durch eine Ersatzmaßnahme kompensiert wird.

Biologische Vielfalt

Nach Umsetzung des Bebauungsplans RO53 „Giller Höfe“ wird das Plangebiet heterogener Strukturen aufweisen als es gegenwärtig der Fall ist. Die Grünanlagen, Versickerungsflächen, Gärten und ggf. auch die Gebäude (Dach- und Fassadenbegrünung) werden vermutlich zu einer Steigerung der biologischen Vielfalt führen.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nach Umweltauswirkungen

Landschaft

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.

Tiere

M1 Bauzeitenregelung zum Schutz von Vögeln vor Tötungen und vor Störungen zur Fortpflanzungszeit:

Zum Schutz von Vogelbruten dürfen Rodungs- und Bodenarbeiten nur von Oktober bis Februar begonnen werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten in Hecken und auf Ackerflächen stattfinden.
Er muss vermieden werden, dass Vögel Holzhaufen etc. als Brutstätten entdecken und nutzen. Daher sollte die ggf. zu beseitigende Hecke zügig gerodet und das Schnittgut sofort abgefahren werden.

M2 Schutz gefundener Tiere:

Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Es sind der Kreis Neuss (Untere Naturschutzbehörde) und zur Bergung eine/ein Fachkundige/r zu verständigen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

M3 Ersatz von Lebensstätten planungsrelevanter Arten:

Sollten wider Erwarten bei Rodungen oder Bodenarbeiten Lebensstätten planungsrelevanter Tierarten gefunden und zerstört werden, müssen sie in Absprache mit dem Kreis Neuss nach MKULNV (2013) ausgeglichen werden.

M4 Beleuchtung der Baustellen:

Bei der Beleuchtung der Baustellen muss - v.a. im Sommerhalbjahr- auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. Eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden, insbesondere in Richtung der benachbarten Offenlandflächen im Süden und der Gillbachaue.

M5 Maßnahmen im Rahmen der Neubauten:

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkungen von anderen Schächten, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Schächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden. Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten (vgl. STEIOF 2018), da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Besonders hoch ist die Gefahr in und angrenzend an vogelreiche Gebiete und am Rand der Bebauung zur offenen Landschaft, wo Vögel, etwa auch jagende Sperber, mit hoher Geschwindigkeit in bebaute Flächen einfliegen. Daher sollte keine großflächige Durchsicht durch Gebäude möglich sein, die den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlaubt. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben sollten vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken (ebd.). Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas und sichtbar bedruckte Scheiben. UV-Markierungen haben sich dagegen nicht bewährt (ebd.). Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen außerhalb von Gebäuden und freistehende Glaswände.
Wie bei der Beleuchtung der Baustellen muss die Abstrahlung der Beleuchtung der zu errichtenden Gebäude und der Gärten in Richtung der angrenzenden Offenlandflächen und der Bachaue minimiert werden (keine horizontale oder vertikal nach oben gerichtete Abstrahlung, ggf. insektenfreundliche Spektral-farben, zeitliche und räumliche Beschränkung auf den notwendigen Umfang, vgl. VOIGT ET AL. 2019).

Anregungen:

Es wird angeregt, an den zu errichtenden Gebäuden Nistgelegenheiten und Quartiere für (Halb)Höhlenbrüter und Fledermäuse zu schaffen, da solche Lebensstätten in Siedlungsbereich durch Abbrüche und (energetische) Sanierungen derzeit in großem Umfang und meist ersatzlos wegfallen. Weiter sollten offene Flächen um Gebäude möglich wenig versiegelt und extensiv bewirtschaftet werden, etwa als Extensivwiesen und nicht als englischer Rasen, um Insekten und Wirbeltiere zu fördern. Die Anlage von Kleingewässern bietet vielen Tierarten die Gelegenheit zur Wasseraufnahme, zahlreichen Arten auch einen Lebensraum und ein gutes Nahrungshabitat. Entlang des Gillbachs sollte eine breite, nur extensiv bewirtschaftete Fläche mit eingestreuten Gehölzen entstehen.

Pflanzen

Öffentliche Grünfläche Ö1 und Ö8 / Anlage von Gehölzstreifen:

Die Öffentlichen Grünflächen Ö1 und Ö8 werden mit lebensraumtypischen Strauchgehölzen der Artenliste 1 in einem Pflanzraster von 1,00 x 1,00 m bepflanzt und dauerhaft erhalten. Alle Arten werden in Gruppen von 3-5 verteilt. In die Fläche Ö1 werden 20 lebensraumtypische Bäume der Artenliste 2 und in die Fläche Ö8 werden 6 lebensraumtypische Bäume der Artenliste 2 integriert und dauerhaft erhalten. Die Bäume werden mit einem Pfahldreibock gesichert. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtgesetz werden eingehalten. Die Gehölze werden vor Verbiss geschützt. Für die ersten 3 Jahre wird eine Entwicklungspflege vorgesehen. Die Randbereiche, der mit Ö1 und Ö8 bezeichneten Flächen, werden in einer Breite von 2,00 m mit einer Regiosaatgutmischung eingesät.

Öffentliche Grünfläche Ö2 bis Ö7 / Anlage einer Rasenfläche und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:

Im Bereich der Öffentlichen Grünfläche Ö2 bis Ö7 werden insgesamt 15 lebensraumtypische Bäume der Artenliste 2 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Bäume werden mit einem Pfahldreibock gesichert. Zudem werden 20 %, der mit Ö2 bis Ö7 bezeichneten Flächen, in den Randbereichen mit niedrigen lebensraumtypischen Strauchgehölzen der Artenliste 1 in einem Pflanzraster von 1,00 x 1,00 m bepflanzt und dauerhaft erhalten. Alle Arten werden in Gruppen von 3-5 verteilt. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtgesetz werden eingehalten. Die Gehölze werden vor Verbiss geschützt. Für die ersten 3 Jahre wird eine

Entwicklungspflege vorgesehen. Die übrigen Flächen werden mit einer Gebrauchsrasenmischung eingesät.

Retentionsfläche / Einsaat mit Regiosaatgutmischung

Die Retentionsflächen werden mit einer Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland eingesät und dauerhaft erhalten.

Straßenverkehrsfläche / Pflanzung von Straßenbäumen:

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche werden zur Auflockerung und Strukturierung, sowie zur Verbesserung des Mikroklimas mindestens 10 Straßenbäume der Artenliste 3 gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Straßenbäume werden mit einem Pfahldreibock und durch einen Anfahrschutz gesichert. Die Straßenbeete werden mit einer Gebrauchsrasenmischung eingesät oder mit Bodendecker bepflanzt. Die Umsetzung erfolgt im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraße.

WA2-Flächen / Intensive Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden, Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 0 – 15° werden unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens intensiv begrünt.
Von der Dachbegrünung ausgenommen werden begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen, technische Aufbauten und Dachgauben, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.
Das Dachbegrünungssubstrat wird entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) - Dachbegrünungsrichtlinie vorgesehen.
Die Decken von Tiefgaragen und unterirdischen Gebäudeteilen werden - soweit sie nicht durch Gebäude, Terrassen oder Erschließungsflächen überbaut werden - mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung dauerhaft begrünt.
Die Vegetationsfläche wird aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht von 8 cm Stärke fachgerecht aufgebaut.

Für Baumpflanzungen wird die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm zuzüglich einer Drainschicht von 8 cm erhöht.
Das Begrünungssubstrat wird entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) -Dachbegrünungsrichtlinie vorgesehen.

WA-Flächen / Vorgärten

Die mit im Bebauungsplan gekennzeichneten Vor- und Seitengärten werden zu mindestens 50% wasseraufnahmefähig hergestellt, begrünt und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden bepflanzt, entwickelt und dauerhaft erhalten.

Private Stellplätze / Wasserdurchlässige Beläge und Anpflanzung von Bäumen

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Zufahrten und private Wege werden aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) hergestellt.
Je 6 Stellplätze wird ein Baum der Artenliste 3 gepflanzt, entwickelt und dauerhaft erhalten.

Artenliste 1:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Korbweide	Salix viminalis
Holunder	Sambucus nigra

Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität:
Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Artenliste 2:

Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Spitzahorn	Acer platanoides „Cleveland“
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Baumhasel	Corylus colurna
Rotesche	Fraxinus pennsylvannica “Summit”
Traubenkirsche	Prunus padus „Schloss Tiefurth“
Zerreiche	Quercus cerris
Traubeneiche	Quercus petraea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos “Örebro”
Silberlinde	Tilia tomentosa „Brabant“
Vogelkirsche	Prunus avium
Säulenulme	Ulmus „Columnella“

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm
Alternativ können auch regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (3xv., m.Db. StU 12-14) verwendet werden.

Artenliste 3:

Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Spitzahorn	Acer platanoides „Cleveland“
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Traubenkirsche	Prunus padus „Schloss Tiefurth“
Zerreiche	Quercus cerris
Traubeneiche	Quercus petraea

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm

Ersatzmaßnahme

Das Ökologische Defizit in Höhe von -20.778 Biotopwertpunkten soll auf einer externen Fläche von 6.926 m² kompensiert werden (Aufwertungsfaktor 3; Abgestimmt mit UNB des Rhein-Kreis Neuss). Hier hat der Eigentümer der Fläche, mit dem eine Reallastvereinbarung abgeschlossen wurde, die in der Reallast-vereinbarung vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen. Hiervon können nun „fiktiv“ 6.926 m² für das Vorhaben „Giller Höfe“ verbucht werden. Eine Abgrenzung dieser „fiktiven“ Fläche ist noch nicht erfolgt, betroffen wären aber nach derzeitigem Stand jeweils Teile der beiden Grundstücke Gemarkung Nettesheim-Butzheim Flur 13, Flurstück 6 und Gemarkung, Frixheim-Anstel Flur 16, Flurstück 19. Wie aus dem Konstrukt der Reallastvereinbarung hervorgeht, bleiben die Grundstück auch weiterhin im Eigentum des bisherigen Eigentümers.

Biologische Vielfalt

Diverse Anpflanzungen und Begrünungen innerhalb des Plangebietes (siehe oben).

Bewertung

Landschaft

Im Bebauungsplan werden einige Begrenzungen hinsichtlich der Bebaubarkeit des Plangebietes festgesetzt. Dennoch wird der Verlust des offenen, weiträumigen Charakters mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft.

Tiere

Bei Beachtung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Pflanzen

Aufgrund der Inanspruchnahme überwiegend verhältnismäßig geringwertiger Biotopstrukturen, der Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen ist insgesamt von einer eher geringen Erheblichkeit auszugehen.

Biologische Vielfalt

Die Umsetzung des Bebauungsplans RO53 „Giller Höfe“ führt vermutlich zu einer Steigerung der biologischen Vielfalt. Daher ist von einer nur geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.2 Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima

Bestandsaufnahme / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Fläche

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

Boden

Gemäß den Angaben im Geoportal NRW befindet sich im Plangebiet überwiegend Parabraunerde. Es handelt sich hierbei um lehmigen Schluff mit einer sehr hohen nutzbaren Feldkapazität, einer mittleren Luftkapazität und einer mittleren gesättigten Wasserleitfähigkeit. Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden 3. Auflage handelt es sich um fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Bodenwertzahl liegt bei 78 - 85 (siehe Abb. 5).

Nur im westlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich Kolluvisiol. Es handelt sich hierbei ebenfalls um lehmigen Schluff mit einer extrem hohen nutzbaren Feldkapazität, einer mittleren Luftkapazität und einer mittleren gesättigten Wasserleitfähigkeit. Gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden 3. Auflage handelt es sich auch hier um fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit. Die Bodenwertzahl liegt bei 70 - 85 (siehe Abb. 5).

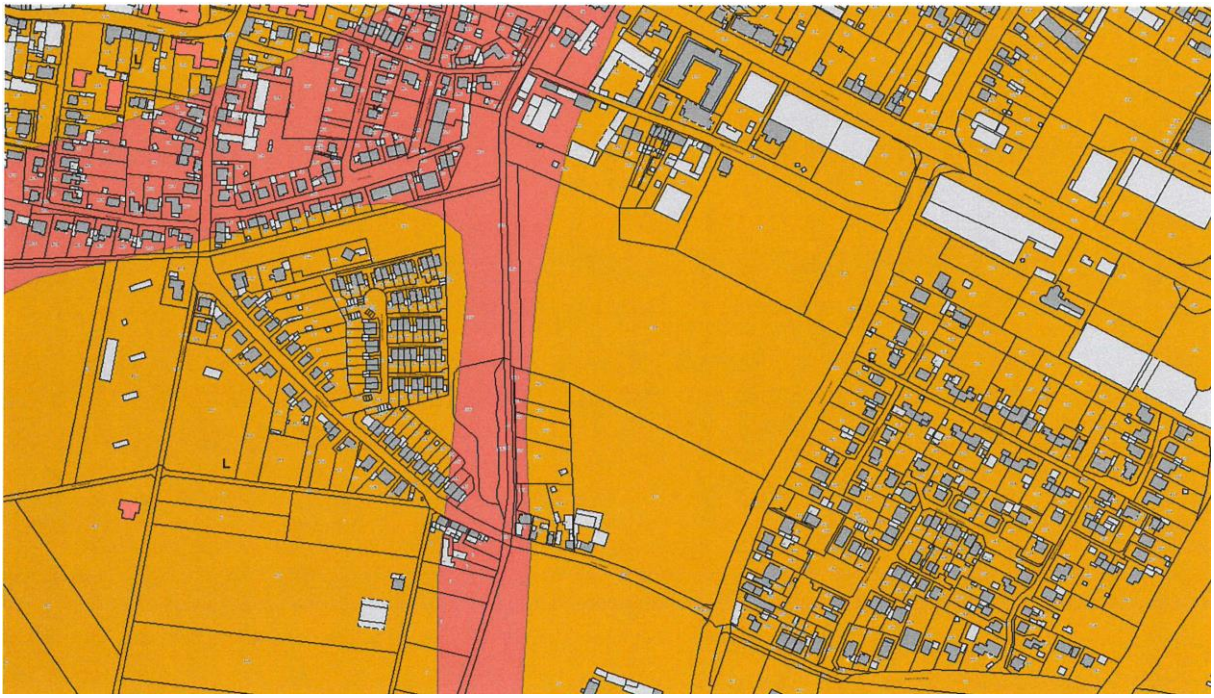


Abb. 6 Auszug aus dem Geoportal NRW Karte / Bodenkarte

Seitens der geo-id GmbH wurde im August 2021 ein Boden- und Baugrundgutachten erstellt. Demnach beginnt der Schichtenaufbau in sämtlichen Aufschlüssen mit Oberboden (Schicht 1) aus weichen humosen, z. T. sehr schwach kiesig, schluffigen bis stark schluffigen Feinsanden mit hellbrauner bis dunkelbrauner Farbe. Die Lagenstärke des Oberbodens schwankt zwischen ca. 0,50 m und 1,00 m.
Unterhalb des Oberbodens folgt in sämtlichen Bohrungen weicher hellbrauner bis brauner Schluff und Feinsand (Schicht 2), der überwiegend als kalkhaltiger Löß seltener als Lößlehm ausgebildet ist. Das Schichtglied wurde bis in eine Tiefe von max. 6,5 m u. GOK erbohrt. Die erbohrte Mächtigkeit des Löß bzw. Lößlehms variiert zwischen 2,5 m und 5,5 m.
Unter dem Löß bzw. Lößlehm stehen weitestgehend bis zur Endteufe von 7 m u. GOK überwiegend schwach schluffige, z. T. schwach kiesige Sande, seltener gelber Sand oder weißer Sand der Mittelterrasse (Quartär, Schicht 3) an. Der Horizont geht überwiegend zur Tiefe hin in einen hellbraunen kiesigen Sand über.
Lokal wurde innerhalb der Mittelterrasse vermutlich aus Flussablagerung stammender hell grauer schluffiger Ton (Schicht 4) erbohrt.

Seitens der geo-id GmbH wurden zudem im Juli 2021 Versickerungsuntersuchungen als Hinweise für den Planungswettbewerb durchgeführt. Demnach ist eine

Versickerung innerhalb des Lößlehm-Horizonts von ca. 0,3 m bis einschließlich 6,1 m unter GOK möglich, wird jedoch nur bedingt empfohlen. Nach der ATV Richtlinie A 138 kommen für Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage, deren kf-Wert im Bereich von 1*10-3 bis 1*10-6 m/s liegen. Die ermittelten Werte liegen noch innerhalb dieses Bereichs.
Die Durchlässigkeit der angetroffenen, schwach schluffigen Sande liegt deutlich innerhalb dieses Bereiches. Dieser Bodenhorizont ist daher für eine Versickerung geeignet. Er steht ab einer Tiefe von ca. 4,5 m unter GOK an.

Das Plangebiet ist der Erbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

Das Altlastenkataster des Rhein-Kreis Neuss weist für die Fläche keinen Altstandort auf.

Das Gelände hat eine bewegte Topographie und fällt von etwa 79 üNHN (Nomal Höhennull) im östlichen Teil auf eine Höhe von etwa 69 üNHN im westlichen Teil.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich des Plangebietes unmittelbar angrenzend verläuft der Gillbach, der in Neuss der Erft zufließt.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zu Teilen im Bereich nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 83 Landeswassergesetz (LWG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten (ÜSG).

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zu Teilen im Bereich von Hochwasserrisikogebieten im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Grundwasser

Die Flächen im Geltungsbereich sind von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine

Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Derzeit ist von einer Tiefe von 10 bis 15 m unter GOK auszugehen. Hinsichtlich der Grundwassersituation ist für das Plangebiet im Geoportal NRW die Grundwasserstufe 0 - ohne Grundwasser - angegeben.

Luft und Klima

Die Gemeinde Rommerskirchen liegt in einer kühl gemäßigten bis ozeanischen Klimazone. Die Winter sind relativ mild und die Sommer verhältnismäßig kühl. Die mittlere Lufttemperatur/Jahr beträgt zwischen 9,5 und 10,5°C. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt etwa zwischen 650 und 750 mm/Jahr.

Die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Plangebiets sind dem Freilandklima und dem Klima der Siedlungsrandbereiche zuzuordnen. Es herrscht ein vergleichsweise günstiges Mikroklima vor, in dem stadtklimatische Effekte noch wenig ausgeprägt sind.

Prognose bei Durchführung der Planung

Fläche

Durch den Bebauungsplan „Neubau Feuerwehrgerätehaus Rath“ wird die Versiegelung von rund 4,13 ha Fläche planungsrechtlich ermöglicht.

Boden

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.

Betroffen sind schutzwürdige, fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sind daher, die nachfolgend beschriebenen Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorzusehen.

Wasser / Grundwasser

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes muss in Folge der Erschließung und der Bebauung 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 einleitet.
Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt in südwestlicher Richtung stark ab. Im Bestand liegt eine Höhendifferenz von ca. 10 m (ca. 79,00 m ü. NN – 69,00 m ü. NHN) vor. Dementsprechend kann die Entwässerung des Niederschlags-wassers, analog zur bestehenden Geländeneigung, in südwestlicher Richtung erfolgen.
In dem westlich der Baugebiete vorgesehenen Naturraum (öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Naturerfahrungsraum“) sind zur Regenrückhaltung und Versickerung zwei Mulden mit darunterliegenden Rigolen geplant. Diese wurden so dimensioniert, dass der maximale Einstau 30 cm beträgt und die Mulden folglich nicht eingefriedet werden müssen. Eine weitere Mulde mit darunterliegender Rigole zur Regenrückhaltung und Versickerung befindet sich im Süden des Plangebietes an der Giller Straße. Hierbei handelt es sich um eine Mulde mit einer höheren Einstauhöhe als 30 cm, sodass diese eine Einfriedung erhält.
Die drei Mulden-Rigolen-Systeme sind in der Lage das gesamte anfallende Regenwasser des Plangebietes aufzunehmen, zu speichern und dem Untergrund zuzuleiten.
Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Gillbach ist aufgrund dessen hydraulischer Auslastung nicht möglich. Zudem kann das anfallende Regenwasser auf privaten Flächen aufgrund der vorhandenen Bodenstruktur nicht versickert werden.
Die Einleitung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers erfolgt in das vorhandene Mischwassernetz in der Giller Straße.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Luft und Klima

Bei Umsetzung des Bebauungsplans RO53 „Giller Höfe“ werden Flächen mit der Funktion des Freilandklimas und des Klimas der Siedlungsrandbereiche in Anspruch genommen.
Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz besitzen.
Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes, im Bereich der Öffentlichen Grünflächen, im Straßenraum und in den privaten Gartenflächen werden der negativen klimatischen Wirkung jedoch entgegenwirken.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nach Umweltauswirkungen

Fläche

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.

Um die Flächenversiegelung auf das nötige Minimum zu reduzieren, sind zudem private Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Zufahrten und private Wege aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) herzustellen.

Boden

Mutterbodenschutz gemäß § 202 BauGB und DIN 18915. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens, der im Bebauungsplangebiet aus leistungsfähigem Ackerboden besteht, sind zu gewährleisten.

Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.

Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad.

Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor Befahren zu schützen.

Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.

Nach Bauende sind Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens beseitigen.

Anpflanzungen auf Flächen im Plangebiet zum Schutz des Bodens.

Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

Wasser / Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird über Versickerungsanlagen in den Boden eingeleitet.

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Zufahrten und private Wege sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) herzustellen.

Die Überschwemmungsbiete und Hochwasserrisikogebiete werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Vor dem Hintergrund der sich zukünftig ändernden Grundwasserflurabstände wird empfohlen, zu zukünftigen Planungen, sowie zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

Luft und Klima

Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß durch Festsetzung der GRZ.

Anlage von Gehölzstreifen und Grünanlagen mit Baumbestand, Pflanzung von Straßenbäumen, Schaffung von Gärten und Anlagen von Dachbegrünungen, die allesamt einer negativen klimatischen Wirkung entgegenwirken.

Bewertung

Fläche

Aufgrund der Größe des Bebauungsplans ist auch bei Berücksichtigung der oben beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von einer hohen Erheblichkeit auszugehen.

Boden

Vor dem Hintergrund der Größe des Bebauungsplans und der Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden ist auch bei Berücksichtigung der oben beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen insgesamt von einer hohen Erheblichkeit auszugehen.

Wasser / Grundwasser

Unter Berücksichtigung der geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser vor Ort ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Luft und Klima

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, ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.3 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Bestandsaufnahme / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Sinne einer Daseinsvorsorge ist die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu entwickeln. Die Betrachtung des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit zielt vorrangig auf die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens ab. Diese werden in Zusammenhang mit der Daseinsgrundfunktion gebracht (Wohnen, Arbeiten, Kommunikation, in Gemeinschaft leben, Bildung, Versorgung und Erholung). Zu berücksichtigen sind daher die Wohn-, Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird gegenwärtig intensiv als Ackerfläche genutzt.

Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Bergheimer Straße / B 477 und im Süden an die Giller Straße. Es gibt einen guten Anschluss an bestehende Nahversorgungseinrichtungen sowie an das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Immissionssituation

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.

Im Umfeld des Plangebietes sind Geruchsemittenten in Form von Tierhaltungsanlagen und einer Wäscherei vorhanden. Die nächstgelegene Tierhaltungsanlage befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 100 m. Die Wäscherei liegt nördlich in einem Abstand von ca. 50m zum Plangebiet.
Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, ist im Rahmen der Bauleitplanung der Nachweis erforderlich, dass innerhalb des

Geltungsbereichs des Plangebietes die Anforderungen aus Anhang 7 (TA Luft 2021) eingehalten werden. Hierzu wurde eine Geruchsimmissionsprognose inkl. Relevanzprüfung erstellt, in der die durch insgesamt zwei relevant auf das Plangebiet einwirkende Tierhaltungsanlagen und durch eine Wäscherei verursachte Gesamtbelastung im genehmigten Bestand ermittelt wurde.

Prognose bei Durchführung der Planung

Um 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 ein großer Teil der Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern unterzubringen.
Um eine leistungsfähige Erschließung des geplanten Gebietes zu sichern, soll hierzu eine Bogenstraße als Haupterschließung im Trennsystem ausgebildet werden, die im Norden und im Süden auf die Bergheimer Straße trifft. Neben der Bogenstraße sollen verschiedene Wohnstraßen mit Mischverkehrsprinzip die Erschließung der Wohngebäude im Quartier sichern. Für den Fußverkehr sind zudem ergänzende Wegeführungen 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.
Seitens Schüßler-Plan wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, um eine sichere und leistungsfähige Erschließung zu untersuchen und die verkehrlichen Auswirkungen der verschiedenen Verkehrsmittel auf das vorhandene Straßennetz zu bewerten. Die Verkehrsuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass das zusätzliche Wegeaufkommen der geplanten Entwicklung des Wohngebietes und der Kindertagesstätte vom umliegenden Straßen- und Wegenetz aufgenommen und leistungsfähig abgewickelt werden kann. Es sind keine wesentliche Verschlechterungen der Verkehrsqualität zu erwarten.
Innerhalb des Quartiers soll eine Vielzahl von öffentlichen Aufenthaltsräumen mit unterschiedlichem Charakter entstehen. Neben einem Quartiersplatz mit angeschlossenem „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 neben den Grünbereichen auch befestigte Bereiche beinhalten, die für den Aufenthalt gestaltet werden sollen und Raum schaffen für temporäre Nutzungen sowie alternative Mobilitätsangebote. Die „Grüne Achse“ soll im Westen auf die geplante dreizügige Kindertagesstätte treffen.

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

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Daher wurde im Rahmen des Verfahrens zur Berücksichtigung und Abwägung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 BauGB ein Lärmschutzgutachten hinsichtlich Verkehrs- und Gewerbelärm (Peutz, Juni 2023) erstellt, welches alle Schallimmissionen ermittelt und beurteilt.
Um die Herstellung und Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sind demnach in Bereichen mit Beurteilungspegeln von größer 70 dB(A) tags und größer 60 dB(A) nachts öffenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum einer Wohnung über ein öffenbares Fenster oder eine öffenbare Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 70 dB(A) tags und ≤ 60 dB(A) nachts verfügt. Dies betrifft Teile der Allgemeinen Wohngebiete Teilbereiche 1.1, 2.1, 2.2 und 2.3, welche an der B 477 gelegen sind.
Da im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel von größer 45 dB(A) nachts prognostiziert werden, wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass für Aufenthaltsräume in Ein-Zimmer-Wohnungen, Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungssysteme oder gleichwertige Maßnahmen (z. B. zentrale Lüftungsanlagen) vorzusehen sind.
Durch den Verkehr auf der B 477 werden in den an die B 477 angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten Teilbereiche WA 1.1, 2.1, 2.2, 2.3 und 2.5 teilweise Beurteilungspegel tagsüber von > 62 dB(A) prognostiziert. Hier sind Außenwohnbereiche (Terrassen oder offene Balkone) nur dann zulässig, wenn mindestens ein zusätzlicher Außenwohnbereich einer Wohnung in einem Bereich mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) tags errichtet wird oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) tags nicht überschritten wird.

In dem vorliegenden Lärmschutzgutachten (Peutz, Juni 2023) wurden auch die lärmtechnischen Auswirkungen der emittierenden Gewerbebetriebe im Umfeld auf die geplante Wohnnutzung untersucht.
Die Schallquellen der untersuchten Betriebe wurden auf Basis von Selbstauskünften einiger Betriebe, getroffenen allgemeinen Annahmen, der Genehmigungslage einiger Betriebe und der Angaben bestehender schalltechnischen Untersuchungen mittels Akteneinsicht bei der Gemeinde Rommerskirchen simuliert. Im Sinne einer konservativen Betrachtung wurde angenommen, dass die jeweiligen Genehmigungslagen bzw. die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm der angrenzenden Gebiete ausschöpfend eingehalten werden.
Die Immissionsberechnungen zeigen, dass in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2 und WA 3) der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete an Werktagen auch unter Berücksichtigung kurzzeitiger Geräuschspitzen eingehalten wird. Von einer Nutzung der schalltechnisch relevanten Betriebe an Sonn- und Feiertagen ist nicht auszugehen, sodass auch hier die Einhaltung der Immissionsrichtwerte vorliegt.

Im Rahmen der Geruchsimmissionsprognose wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 0 % und 4 % als Gesamtbelastung IGb im genehmigten Bestand durch das Ausbreitungsmodell (AUSTAL) ermittelt. Die Gesamtbelastung überschreitet somit nicht den Immissionswert (10%) gemäß Anhang 7 (TA-Luft 2021) für die Gebietsnutzung Wohn-/Mischgebiete.
Für die betrachteten Tierhaltungsanlagen lagen entsprechend den Angaben der Gemeinde Rommerskirchen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine konkreten Anträge auf Erweiterungen vor. Mögliche noch nicht beantragte Erweiterungen der Tierhaltungsanlagen wurden nicht betrachtet, da der Immissionswert durch den Bestand zu weniger als 50 % ausgeschöpft wird und Erweiterungen dementsprechend prinzipiell möglich sind.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nach Umweltauswirkungen

In Bereichen mit Beurteilungspegeln von größer 70 dB(A) tags und größer 60 dB(A) nachts sind öffenbare Fenster oder Türen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens ein Aufenthaltsraum einer Wohnung über ein

öffenbares Fenster oder eine öffenbare Tür zu einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von ≤ 70 dB(A) tags und ≤ 60 dB(A) nachts verfügt. Dies betrifft Teile der Allgemeinen Wohngebiete Teilbereiche 1.1, 2.1, 2.2 und 2.3, welche an der B 477 gelegen sind.

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass für Aufenthaltsräume in Ein-Zimmer-Wohnungen, Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungssysteme oder gleichwertige Maßnahmen (z. B. zentrale Lüftungsanlagen) vorzusehen sind.

In den an die B 477 angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten Teilbereiche WA 1.1, 2.1, 2.2, 2.3 und 2.5 sind Außenwohnbereiche (Terrassen oder offene Balkone) nur dann zulässig, wenn mindestens ein zusätzlicher Außenwohnbereich einer Wohnung in einem Bereich mit einem Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) tags errichtet wird oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Immissionen ist gegenwärtig von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.4 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Aus dem Umfeld des Plangebietes sind zahlreiche archäologische Fundstellen der Vorgeschichte, der Römerzeit, des Mittelalters und der Neuzeit bekannt. Ebenso stammen aus dem Bereich des Plangebietes selber Hinweise zu potentiellen archäologischen Plätzen. Daher wurde die archäologische Fachfirma Archaeonet GBR mit einer qualifizierten Prospektion beauftragt, die archäologische Situation zu ermitteln und zu konkretisieren.

Demnach liegt im Süden des Plangebietes eine großflächige Störung durch eine Materialentnahmegrube. Hier ist kein archäologischer Erhalt zu erwarten.
Im Westen befinden sich im Tiefenbereich des Gillbachs Kolluvien. Mithilfe der Sondagen wurde potentieller Befunderhalt weder bestätigt noch ausgeschlossen.
Im Mittenbereich der Planung wurden zwei Fundplätze abgegrenzt:
Am östlichen Rand der Planung liegt ein späteisenzeitlicher Fundplatz, der durch eine gut erhaltene Grube mit späteisenzeitlicher Keramik und einem korrespondierenden späteisenzeitlichen Oberflächenfund abgegrenzt wird.
Der römische Fundplatz ist vermutlich Repräsentant eines frühkaiserzeitlichen Gehöftes in Holzbauweise. Dieser Fundplatz wird nach Westen durch das Kolluvium und in die andere Richtung durch die Oberflächenfunde und die Befundfreiheit in den umliegenden Sondagen abgegrenzt. Möglicherweise muss mit älteren, eisenzeitlichen Befunden in diesem Bereich gerechnet werden.
Als off-site-Befunde werden eine potentielle Schwarzerdegrube (St. 20) und mindestens drei Baumwurfstrukturen gewertet.

Darüber hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler und / oder sonstige Sachgüter innerhalb des Plangebietes bekannt.

Prognose bei Durchführung der Planung

Auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse durch die Prospektion wurden zwei archäologische Plätze abgegrenzt. Diese sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. So ist zunächst zu prüfen, ob ein Erhalt der in diesen Bereichen zu erwartenden archäologischen Befunde und Funde beispielsweise durch Aufschüttung oder ausbleibende Unterkellerung ermöglicht werden kann. Auf diese Weise können auch hohe Kosten für weitere archäologische Maßnahmen vermieden werden.

Darüber hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler und / oder sonstige Sachgüter innerhalb des Plangebietes betroffen.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nach Umweltauswirkungen

Abgrenzung von 2 Bodendenkmalflächen im Bebauungsplan um einen Erhalt der in diesen Bereichen zu erwartenden archäologischen Befunde und Funde beispielsweise durch Aufschüttung oder ausbleibende Unterkellerung zu ermöglichen.

Im Allgemeinen gilt: Es sind die Bestimmungen des § 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) zu beachten: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.5 Erneuerbare Energien

Bestandsaufnahme / voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Plangebiet sind gegenwärtig keine Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien vorhanden.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Gebäudeplanung wird nach dem Grundsatz klimapositiv entwickelt, die allerdings nur beschränkt durch Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden, da bedingt durch sich rasant entwickelte Innovationen im Energiesektor, der Vielfalt an Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien und die

anzuwendenden Fachgesetze auf nachfolgender Ebene das Instrument der Bauleitplanung in diesem Fall als ungeeignet gesehen wird. In der Abwägung der Erforderlichkeit (insbesondere im Verhältnis zum ohnehin bestehenden energiefachrechtl. Verpflichtung EEWärmeG + ENEV), Durchführbarkeit, Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit sind keine zwingenden Festsetzungen hinsichtlich einer bestimmten Nutzung von regenerativen Energien vorgesehen. Ergänzend erfolgen daher Maßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Fach- und Detailplanungen.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nach Umweltauswirkungen

Bisher sind keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich des Einsatzes von erneuerbaren Energien vorgesehen.

Bewertung

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.6 Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff „Wechselwirkungen“ umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse.
Die o.g. Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, 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 hinaus gehen.

2.7 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind derzeit keine Störfallbetriebe bekannt.

2.8 In Betracht kommende Planungsalternativen

Über die Betrachtung möglicher Planungsalternativen ist bisher nichts bekannt. Entsprechende Angaben müssen noch ergänzt werden.

2.9 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist mit überwiegend geringen bis mittleren nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Lediglich bei den Schutzgütern Fläche und Boden ist von hohen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND ZUSAMMENFASSUNG

3.1 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan RO53 „Giller Höfe“ erfolgte verbal argumentativ.
Es wurden drei Stufen der Umwelterheblichkeit (gering, mittel und hoch) unterschieden. Die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen ist bei der Bewertung der Erheblichkeit von großer Bedeutung.

Wesentliche Aussagen zu den Schutzgütern ließen sich aus der Bestandsaufnahme, Gutachten und Stellungnahmen der Fachbehörden ableiten.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Biotoptypen erfolgt im Landschafts-pflegerischen Fachbeitrag gemäß der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008.*

Die Artenschutzprüfung wurde gemäß der gemeinsamen Handlungsempfehlung *Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben* des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr

NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.10.2010 durchgeführt.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Maßnahmen zu Überwachung von Umweltauswirkungen sind derzeit nicht vorgesehen.

3.3 Zusammenfassung

In dem vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan RO53 „Giller Höfe“ werden die zum Verfahrenszeitpunkt bekannten sowie prognostizierten Auswirkungen der Planung beschrieben und bewertet.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es auf den anstehenden Bedarf an verschiedenen Wohnformen für verschiedene Altersgruppen in der Gemeinde Rommerskirchen zu reagieren. Es sollen grundgebundene Wohnformen wie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern geschaffen aber auch ein großer Teil an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern untergebracht werden.

Das ca. 6,5 ha große Plangebiet liegt in der Flur 15, Gemarkung Rommerskirchen und umfasst die Flurstücke 156, 164, 544 und 593. Es befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortslage Rommerskirchen westlich der Bergheimer Straße / B477 zwischen der Eggershovergasse und der Giller Straße, sowie östlich des Gillbachs.

Aufgrund der beschriebenen Entwicklungsabsicht wird das Plangebiet überwiegend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Allgemeines Wohngebiet (WA1 - WA3) festgesetzt.
Ein kleiner Teilbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt.
Darüber hinaus werden Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, sowie öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz, Parkanlage, Regenrückhaltung, Naturerfahrungsraum und Heckengehölzstreifen festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet und im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird durch die Zahl der Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt. Im WA1 wird eine GRZ von 0,5 und max. II Vollgeschossen, im WA2 eine GRZ von 0,6 und max. II-III Vollgeschossen und im

WA3 eine GRZ gemäß Planzeichnung mit max. II Vollgeschossen festgesetzt. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

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 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 einleitet.

Innerhalb des Quartiers soll eine Vielzahl von öffentlichen Aufenthaltsräumen mit unterschiedlichem Charakter entstehen. Neben einem Quartiersplatz mit angeschlossenem „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“ ist das zentrale Element der Freiraumgestaltung des Quartiers. Sie schafft eine Verbindung zwischen dem Entrée-Bereich des Quartiers an der Kreuzung Bergheimer Straße / Breslauer Straße im Osten und dem Auenbereich am Gillbach im Westen und weitet sich keilförmig in dessen Richtung auf. Die Kindertagesstätte markiert den Endpunkt der „Grünen Achse“ – die Grünverbindung zum Auenbereich wird jedoch über eine Wegebeziehung nördlich der Kindertagesstätte fortgeführt und somit eine durchgehende Grünverbindung vom Eingang des Quartiers bis zum Gillbach geschaffen.
Im Gegensatz zur „Grünen Achse“ bilden der Quartiersplatz mit dem angeschlossenen Pocket Park das Herz der nachbarschaftlichen Freiraumgestaltung des Quartiers.
Die Grünstruktur westlich des geplanten Wohnquartiers im Übergang zum Gillbach soll als Naturerfahrungsraum gestaltet werden und zusätzlich der Regenrückhaltung und dem ökologischen Ausgleich dienen.

Der Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes RO 53 überwiegend Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Lediglich Teile im Westen des Plangebietes sind als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Für den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich ist zudem der Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung ausgewiesen. Die Flächen entlang des Gillbaches sind außerdem als Überschwemmungsbereiche markiert.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen stellt die Flächen des Plangebietes derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dar. Dieser ist im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans VI Grevenbroich / Rommerskirchen des Rhein-Kreis Neuss innerhalb des Landschaftsschutzgebietes mit der Kennziffer 6.2.2.2. Nördlich und Südlich des Plangebietes befinden sich Flächen, die mit einem Umwandlungsverbot auferlegt sind. Zudem befindet sich südlich des Plangebietes im Bereich der strukturreichen landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Naturdenkmal mit der Kennziffer 6.2.3.21.
Um die wohnbauliche Entwicklung der Fläche ermöglichen zu können, wird eine Anpassung des Landschaftsplanes angestrebt.

Bezüglich der Schutzgüter ist mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

Bei Umsetzung des Bebauungsplans RO53 „GillerHöfe“ geht der relativ offene, weiträumige Charakter des Landschafts- / Ortbildes verloren.

Die vertiefende Artenschutzprüfung ASP II kommt zu dem Ergebnis, dass keine Lebensstätten von planungsrelevanten Vogelarten und des Feldhamster 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 Bruten 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 beschriebenen Maßnahmen umzusetzen, um Verstöße gegen §§ 39 BNatSchG auszuschließen (Zerstörung von Lebensstätten, Tötung und Störung von Tieren).

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes RO 53 „Giller Höfe“ kommt es zum Verlust eines lebensraumtypischen Einzelbaumes und von 270 m²Gehözstreifen, sowie 65.009 m² intensiv genutzter Ackerfläche. 41.328 m² 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 ausglichen werden. Das Ökologische Defizit in Höhe von -20.778 Biotopwertpunkten soll auf einer externen Fläche von 6.926 m² kompensiert werden (Aufwertungsfaktor 3; Abgestimmt mit UNB des Rhein-Kreis Neuss). Hier hat der Eigentümer der Fläche, mit dem eine Reallastvereinbarung abgeschlossen wurde, die in der Reallastvereinbarung vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen. Hiervon können nun „fiktiv“ 6.926 m² für das Vorhaben „Giller Höfe“ verbucht werden. Eine Abgrenzung dieser „fiktiven“ Fläche ist noch nicht erfolgt, betroffen wären aber nach derzeitigem Stand jeweils Teile der beiden Grundstücke Gemarkung Nettesheim-Butzheim Flur 13, Flurstück 6 und Gemarkung, Frixheim-Anstel Flur 16, Flurstück 19. Wie aus dem Konstrukt der Reallastvereinbarung hervorgeht, bleiben die Grundstück auch weiterhin im Eigentum des bisherigen Eigentümers.

Nach Umsetzung des Bebauungsplans RO53 „Giller Höfe“ wird das Plangebiet heterogener Strukturen aufweisen als es gegenwärtig der Fall ist. Die Grünanlagen, Versickerungsflächen, Gärten und ggf. auch die Gebäude (Dach- und Fassadenbegrünung) werden vermutlich zu einer Steigerung der biologischen Vielfalt führen.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans wird die Versiegelung von etwa 4,13 ha Bodenfläche 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. Darüber hinaus sind weitere Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens zu berücksichtigen.

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 einleitet.

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.

Um ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, sind allgemeine schalltechnische Grundregeln zu beachten. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Lärmschutzgutachten (Peutz, Juni 2023) erstellt, in dem auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen ermittelt und entsprechende Schallschutzmaß-nahmen definiert wurden, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
Aufgrund benachbarter Tierhaltungsanlagen wurde eine entsprechende Geruchsimmissionsprognose erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Geruchsbelastungen die zulässigen Immissionswerte nicht überschreiten.
Auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse durch die Prospektion wurden zwei archäologische Plätze abgegrenzt. Diese sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. So ist zunächst zu prüfen, ob ein Erhalt der in diesen Bereichen zu erwartenden archäologischen Befunde und Funde beispielsweise durch Aufschüttung oder ausbleibende Unterkellerung ermöglicht werden kann. Auf diese Weise können auch hohe Kosten für weitere archäologische Maßnahmen vermieden werden.
Darüber hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler und / oder sonstige Sachgüter innerhalb des Plangebietes betroffen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Energiekonzept von der Gertec Planungs- und Ingenieurgesellschaft entwickelt (August 2023), in dem auf Basis eines qualitativen Vergleiches einer Vielzahl möglicher zentraler Energieversorgungsoptionen für das Plangebiet mit Strom und Wärme im Rahmen

des Energiekonzeptes drei Varianten hinsichtlich der Kategorien Energie- und Umweltbilanz sowie Wirtschaftlichkeit detaillierter betrachtet wurden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ist mit überwiegend geringen bis mittleren nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Lediglich bei den Schutzgütern Fläche und Boden ist von hohen nachteiligen Umweltauswirkungen auszugehen.

3.4 Verwendete Quellen

- Bebauungsplan RO53 „Giller Höfe“ Entwurf der Begründung, Heinz Jahnen Pflüger Stadtplaner und Architekten Partnerschaft, Aachen, Stand: November 2023
- Bebauungsplan RO53 „Giller Höfe“ Entwurf der textlichen Festsetzungen, Heinz Jahnen Pflüger Stadtplaner und Architekten Partnerschaft, Aachen, Stand: November 2023
- BP „Bergheimer Straße“ in Rommerskirchen Faunistische Kartierungen als Beitrag zur Artenschutzprüfung, Dipl.-Biologe Michael Straube, Wegberg, Stand: März 2022
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bebauungsplan RO53 „Giller Höfe“ in Rommerskirchen, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, Stand: 24. November 2023
- Verkehrsuntersuchung Rommerskirchen, Wohnen Am Gillbach, Schüßler-Plan, Bearbeitungstand: 30.01.2023
- Boden- und Baugrundgutachten, Baugebiet zwischen Giller und Bergheimer Straße, geo-id GmbH, Stand: August 2021
- Versickerungsuntersuchungen Hinweise für den Planungswettbewerb, Baugebiet zwischen Giller und Bergheimer Straße, geo-id GmbH, Stand: Juli 2021

- Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans RO53 „Giller Höfe“ in Rommerskirchen, Normec Uppenkamp, Stand: 16. Dezember 2022

- Ergebnis der qualitativen Prospektion, Rommerskirchen-Gill, B-Plan Nr. 477, LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Stand: 08. Juni 2022