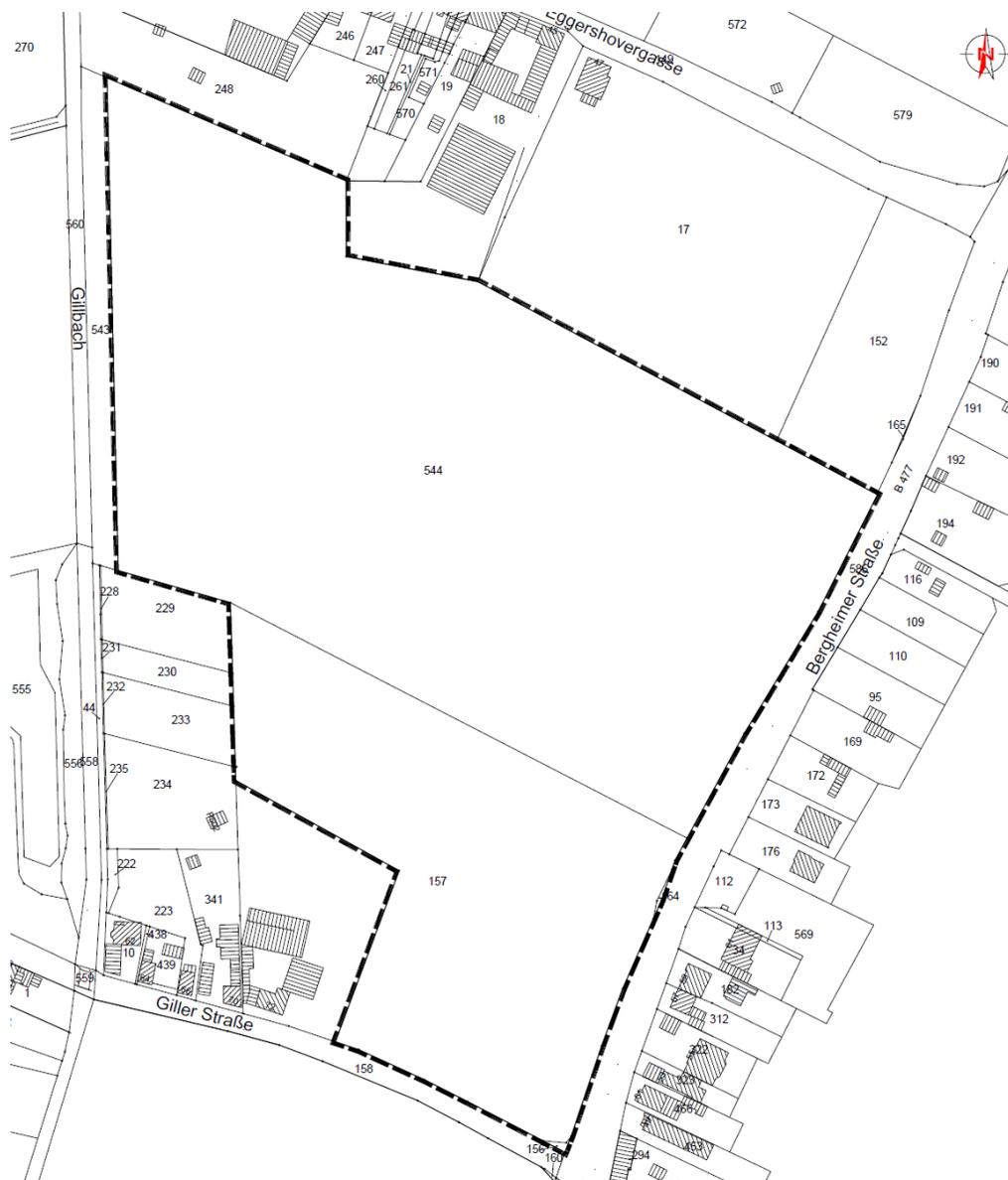


Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan RO 53 „Giller Höfe“ der Gemeinde Rommerskirchen



Geltungsbereich des Bebauungsplans RO 53 „Giller Höfe“ der Gemeinde Rommerskirchen



1. Rechtsgrundlagen

§ 10a Abs. 1 BauGB: Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Planungsanlass

Auf Grund der Lage zwischen den Metropolen Köln und Düsseldorf, hat die Gemeinde Rommerskirchen seit einigen Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Daher ist der Anlass der Planung das Anliegen der Gemeinde Rommerskirchen, dem Bedarf an Baugrundstücken in Rommerskirchen nachzukommen und die für die Errichtung einer entsprechenden Wohnbebauung geeigneten Flächen zu entwickeln.

Hinsichtlich des zu verzeichnenden dynamischen Bevölkerungszuwachses der Gemeinde Rommerskirchen, gerade des voraussichtlich starken Zuwachses in der Gruppe der 30- bis unter 50-jährigen, soll der stetig steigenden Nachfrage, insbesondere auch nach Eigenheimen, nachgekommen werden.

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.

Räumlich ist das ca. 6,5 ha große Plangebiet in der Flur 15, Gemarkung Rommerskirchen gelegen 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. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung war für die Erstellung des städtebaulichen Entwurfes auch die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche 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.

Die besondere Bedeutung des Vorhabens „Giller Höfe“, nicht nur für die Gemeinde Rom-

merskirchen, zeigt sich in der Aufnahme des Vorhabens in das Förderprogramm „Kooperative Baulandentwicklung“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW). Dem Plangebiet kommt zudem 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 inmitten bestehender Infrastruktur und mit gutem Anschluss an bestehende Nahversorgungseinrichtungen sowie an das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

3. Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans RO 53 „Giller Höfe“ gefasst.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zu diesem Zeitpunkt gültigen Fassung auf Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan RO 53 „Giller Höfe“ durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 25.07.2022 bis einschließlich 29.08.2022 statt. Während dieser Zeit hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, Anregungen zum Planverfahren vorzubringen.

Die Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung erfolgte am 16.07.2022 im Amtsblatt der Gemeinde Rommerskirchen. Im Beteiligungszeitraum gingen seitens der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen ein.

Ebenfalls in seiner Sitzung am 23.06.2022 hat der Rat der Gemeinde Rommerskirchen den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gefasst. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 15.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.08.2022 gebeten. Es gingen 21 Stellungnahmen ein.

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 16.11.2023 den Beschluss über die Wertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und den Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans RO 53 „Giller Höfe“ gefasst und die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Die amtliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung erfolgte am 23.11.2023 auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde Rommerskirchen unter der Rubrik „Amtliche Bekanntmachungen“ und auf der Bekanntmachungstafel am Historischen Rathaus, Bahnstraße 51, 41569 Rommerskirchen. Vom 23.11.2023 bis einschließlich 23.12.2023 lag der Entwurf des Bebauungsplans RO 53 „Giller Höfe“ nebst Begründung zu jedermanns Einsicht aus.

Während dieser Zeit hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, Anregungen vorzubringen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 23.11.2023 über die öffentliche Auslegung informiert.

Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden drei Anregungen vorgebracht.

Insgesamt wurden 58 Träger öffentlicher Belange bzw. Kommunen von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Hier gingen 20 Stellungnahmen ein.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten und Berichte für den Bebauungsplan RO 53 „Giller Höfe“ erstellt:

- Artenschutzprüfung Stufe I
- Faunistische Kartierung als Beitrag zur Artenschutzprüfung
- Abschlussbericht zur qualifizierten Prospektion
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Archäologische Untersuchung - Abschlussbericht Sachverhaltsermittlung
- Energiekonzept
- Verkehrsgutachterliche Bewertung
- Verkehrsuntersuchung
- Immissionsschutz-Gutachten
- Schalltechnische Untersuchung
- Boden- und Baugrundgutachten
- Versickerungsgutachten

Im Bauleitplanverfahren wurden insbesondere Aspekte der Archäologie, des Verkehrs, des Immissions- und Schallschutzes behandelt und berücksichtigt.

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). Die Ergebnisse basieren auf im Vorfeld durchgeführten Verkehrszählungen. Um einen flüssigen und sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten, sollen die beiden südlichen Zufahrten zum Baugebiet mit einer Fahrbahnen-Breite von 5,50 m ausgebaut werden. Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung keine Bedenken gegen die Umsetzung der im Bebauungsplan zugrundeliegenden Planung.

Im Planverfahren zum Bebauungsplan RO 53 „Giller Höfe“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Der Umweltbericht wurde vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster angefertigt. Entsprechend dem Umweltbericht ist bezüglich der Schutzgüter mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

Bei Umsetzung des Bebauungsplans RO 53 „Giller Höfe“ 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 Feldhamsters auf der zu erschließenden Ackerfläche bestehen. Auch die benachbart lebende kleine Kolonie der Saatkrähe ist voraussichtlich nicht von der Umsetzung der Planung betroffen. Daher sind Zerstörungen von Lebensstätten sowie die Störung und Tötung von Tieren von planungsrelevanten Arten auszuschließen. Es findet kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG statt.

Störungen und Zerstörungen von Brutn 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 m² Gehölzstreifen, 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 ausglich 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.

Nach Umsetzung des Bebauungsplans RO53 „Giller Höfe“ wird das Plangebiet heterogenere 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 Wohn-

gebiet und im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf durch eine Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt. 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 einleiten.

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 Schallschutzmaßnahmen definiert wurden, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Um auf Überschreitungen von Orientierungs- und Grenzwerten zu reagieren, können verschiedene passive (Grundrissoptimierung, Verlegen der Schlafbereiche, Dämmung etc.) oder aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) ergriffen werden. Aktiven Maßnahmen ist laut des Lärmschutzgutachtens der Vorzug zu geben, jedoch wäre in diesem Fall auch beispielsweise eine abschirmende Bebauung entlang der Straße denkbar, mit geeigneten Grundrissen, welche die dahinterliegenden Bereiche schützt. *Zum Gewerbelärm:* Wie die Ergebnisse zeigen, werden unter Berücksichtigung der im Lärmschutzgutachten in Kapitel 6.2 aufgeführten Nutzungsansätze die Immissionsrichtwerte sowie die kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen der TA Lärm tags und nachts eingehalten.

Aufgrund benachbarter Tierhaltungsanlagen wurde eine entsprechende Geruchsimmisionsprognose 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.

Hinsichtlich des landschaftskulturellen Erbes ist mit gewissen Auswirkungen der Sichtbeziehungen auf die Pfarrkirche St. Peter zu rechnen. Sichtbeziehungen und Leitlinien zwischen den Höfen im Kulturlandschaftsbereich RPD 203 „Obere Gillbachaue (Rommerskirchen) sind nicht betroffen. Durch die geplante Bebauung sind aber eventuell historisch-funktionale Bezüge betroffen, denn es kann vermutet werden, dass es sich bei der Fläche um eine ehemals zu den Höfen gehörige Wirtschaftsfläche handelt.

Darüber hinaus sind 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 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. Nach Abwägung soll es aufgrund der hohen Investitionen und des deutlich höheren planerischen Aufwands, keine leitungsgebundene Wärmeversorgung geben. Somit stellt die dezentralen Luft-Wasser-Wärmepumpe die bevorzugt Variante dar. Vor allem durch den guten Gebäudestandard, die solarfreundliche Ausrichtung der Gebäude und Dächer, und durch einen hohen Anteil an mit PV belegten Dachflächen kann die angestrebte bilanzielle Treibhausgasneutralität in den untersuchten Varianten näherungsweise erreicht werden.

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.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten Bedenken und Hinweise, die den Bebauungsplan RO 53 „Giller Höfe“ betrafen.

Bedenken wurden vor allem von den umliegenden Betrieben hervorgebracht, da diese Einschränkungen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten sehen.

Im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme sowie zur Sicherstellung der Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und der Vermeidung von Einschränkungen des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten der umgebenden Gewerbebetriebe wurden deshalb die Gewerbelärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Peutz, Juni 2023) überprüft.

Die schalltechnische Untersuchung ergab, dass auf Grund der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes keine Konflikte für die umliegenden Betrieben zu erwarten sind. Es ist demnach nicht mit Einschränkungen des Bestandes oder der Entwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen durch die Planung zu rechnen.

Darüber hinaus wurden Bedenken hinsichtlich einer erheblichen Belastung der angrenzend an das Plangebiet bestehenden Straßen eingewendet.

Die Anordnung der Plangebietsanbindung an die Bergheimer Straße (Knoten KN11 und KN12) sowie der Knotenpunkt Bergheimer Straße / Giller Straße / Ingendorfer Weg (KN04) wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens (Schüßler-Plan, Mai 2023) untersucht. Die Leistungsfähigkeitsberechnung der genannten Knoten ergab, dass auch mit Umsetzung der Planung weiterhin die Verkehrsqualität A oder B erreicht wird.

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

6. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten Bedenken, Anregungen und Hinweise, die den Bebauungsplan RO 53 „Giller Höfe“ betrafen.

Bedenken wurden vor allem hinsichtlich des dauerhaften Verlustes von wertvollen Ackerböden geäußert.

Die besondere Bedeutung der hochwertigen und schützenswerten Böden im Plangebiet ist der Gemeinde Rommerskirchen bekannt. Als von der Landwirtschaft geprägte Gemeinde ist es grundsätzlich im Interesse der Gemeinde Rommerskirchen, die ertragreichen Böden zu erhalten. Eine Erweiterung des Wohnbaulands in der Gemeinde Rommerskirchen ist auf Grund des überwiegend durch Landwirtschaft genutzten hochwertigen Böden faktisch nicht ohne Verlust hochwertiger Böden umsetzbar. Zudem wurden in der Vergangenheit landwirtschaftliche Flächen ökologisch aufgewertet oder zu öffentlichen Grünflächen konvertiert. Der Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche ist somit nicht mit einem grundsätzlichen Verlust der hochwertigen und schutzwürdigen Böden gleichzusetzen.

7. Rechtswirksamkeit

Der Bebauungsplan RO 53 „Giller Höfe“ wurde von dem Rat der Gemeinde Rommerskirchen am 22. Februar 2024 als Satzung beschlossen und hat im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung am 01. März 2024 auf der Homepage der Gemeinde Rommerskirchen sowie im Schaukasten vor dem Rathaus, Bahnstraße 51, 41569 Rommerskirchen Rechtskraft erlangt.

Rommerskirchen, den

Im Auftrag

Niklas Salzmann

(Leiter des Fachbereichs Planung, Gemeindeentwicklung, Mobilität und Nachhaltigkeit)

Rommerskirchen, den

Dr. Martin Mertens

(Der Bürgermeister)