

Stellungnahme zur Herstellung der Regenrückhaltebecken 2 und 3 in den Gillbachauen im Rahmen des Projekts „Giller Höfe“

Das Land NRW hat durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD) das Landesprogramm Go4Wohnen (vormals: Kooperative Baulandentwicklung) aufgerufen, um in Gebieten mit erhöhter Wohnbaunachfrage die Bautätigkeit anzukurbeln und somit der Wohnungsnot entgegenzuwirken. Hierzu hat das MHKBD u.a. die Gemeinde Rommerskirchen mit dem Baugebiet „Giller Höfe“ ausgewählt.

Das große Interesse des Landes NRW an der Baugebietsentwicklung wird auch dadurch dokumentiert, dass Ministerin Ina Scharrenbach am 05.02.2026 selbst vor Ort den Spatenstich für die Erschließungsbauarbeiten vorgenommen hat.

Die Gemeinde Rommerskirchen hat in der Vergangenheit bei der Planung von neuen Baugebieten den Fokus auf die Errichtung von Einfamilienhäusern gelegt, sodass nun im Gemeindegebiet insbesondere ein Bedarf an Geschosswohnungsbau vorliegt. Der demografische Wandel bedingt bereits heute auch in Rommerskirchen einen großen Bedarf an barrierefreiem bzw. barrierearmem Wohnraum, da eine Vielzahl bisheriger, älterer Einfamilienhauseigentümer nunmehr seniorenrechtlichen Wohnraum suchen. Darüber hinaus befindet sich Rommerskirchen im Einzugsgebiet der umliegenden Metropolräume Köln und Düsseldorf, wodurch insbesondere die Nachfrage nach gut angebundenem und zugleich bezahlbarem Wohnraum nachhaltig hoch ist.

Des Weiteren gibt es im Gemeindegebiet kaum preisgünstigen Mietwohnraum. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau liegt im Gemeindegebiet nur in vernachlässigbar kleinem Umfang vor. Ein Bedarf besteht für Rommerskirchen laut der Wohnraumförderung beim Rhein-Kreis Neuss insbesondere an 2-3-Zimmer-Wohnungen.

Die Gemeinde ist mit der Planung des Baugebiets „Giller Höfe“ diesem Mangel aktiv begegnet, da der Schwerpunkt in der Errichtung von öffentlich gefördertem bzw. freifinanziertem Geschosswohnungsbau liegt. Insgesamt wird ein ausgewogener Mix aus öffentlich gefördertem und freifinanziertem Wohnraum sowie aus Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern angestrebt.

Das große Interesse am Baugebiet und an der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung zeigt sich in der Vielzahl der derzeit geführten Gespräche und der fortgeschrittenen Verhandlungen mit Investoren sowie privaten Bauherren (u.a. Behandlung in den politischen Gremien, notarielle Abstimmungen zu Kaufverträgen, Abstimmung der Bauherren/Investoren mit Kreditinstituten, Fördergebern etc.). Gemäß den laufenden Verhandlungen mit Investoren sowie Einzelbauherren sollen im gesamten Wohngebiet (nach derzeitigem Verhandlungsstand) 152 freifinanzierte Wohneinheiten und 134 öffentlich geförderte Wohneinheiten entstehen, was einem mit dem MHKBD abgestimmten Verhältnis von 53 % zu 47 % zwischen freifinanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau entspricht. In die geplante NSW-Anlage in der Gillbachaue sollen gemäß der Entwässerungsplanung für das Baugebiet 138 freifinanzierte Wohneinheiten und 103 öffentlich geförderte Wohneinheiten entwässern.

Bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt der Planung – im Juli 2021 - wurde untersucht, an welchen Stellen innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzender Bereiche Möglichkeiten geschaffen werden können, Niederschlagswasser zu sammeln und zu versickern. Mit einem Wert von $7 \cdot 10^{-6}$ m/s (Untersuchung des Büros geolD aus Juli 2021) ist die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens im Plangebiet so gering, dass eine Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücksflächen (aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit) wirtschaftlich nicht darstellbar ist und eine entsprechende Forderung im Bebauungsplan unverhältnismäßig wäre.

Im Rahmen der Planung der Entwässerung des Baugebietes wurde ebenfalls bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt – im Juli 2021 - untersucht, an welchen Stellen innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzender Bereiche Möglichkeiten geschaffen werden können, Niederschlagswasser zu sammeln und zu versickern. Nach umfassender fachlicher, technischer und wirtschaftlicher Prüfung kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die geplanten Versickerungsanlagen 2 und 3 in Verbindung mit der vorgesehenen Einzäunung beizubehalten sind. Die untersuchten Alternativen erweisen sich entweder als technisch nicht umsetzbar, wasserwirtschaftlich nicht genehmigungsfähig oder wirtschaftlich unverhältnismäßig, wie im Folgenden näher ausgeführt wird.

1. Geologische und topographische Rahmenbedingungen

Der anstehende Boden ist bis in Tiefen von etwa 2,5 m bis 3,0 m nicht ausreichend versickerungsfähig. Vor diesem Hintergrund wurde eine dezentrale Versickerung auf privaten Grundstücken als unverhältnismäßig bewertet, da hierfür sowohl erhebliche zusätzliche Baukosten als auch ein nicht darstellbarer Flächenbedarf erforderlich wären.

Das Baugebiet weist darüber hinaus eine stark bewegte Topographie auf. Die vorhandenen Grünflächen befinden sich überwiegend in höher gelegenen Bereichen, sind schmal zugeschnitten, werden hochwertig ökologisch bepflanzt und weisen im oberen Erdbereich ebenfalls ungünstige Versickerungskennwerte auf. Eine wirksame Nutzung dieser Flächen für die erforderliche Regenrückhaltung ist daher nicht möglich.

Die geplanten Becken 1 bis 3 befinden sich hingegen in den natürlichen Tiefpunkten des Erschließungsgebietes und ermöglichen eine funktionssichere Entwässerung ohne zusätzliche technische Anlagen wie Pumpwerke.

2. Dimensionierung und wasserwirtschaftliche Anforderungen

Die Becken 2 und 3, die in den Gillbachauen realisiert werden sollen, wurden entsprechend den Anforderungen des Erftverbands für ein 100-jähriges Regenereignis dimensioniert. Hierbei ergeben sich ein Rückhaltevolumen von 344 m³ für Becken 2 sowie 1.052 m³ für Becken 3, sodass insgesamt ein Anstauvolumen von rund 1.400 m³ erforderlich ist. Diese Dimensionierung ist notwendig, um die wasserwirtschaftlichen Anforderungen sicher zu erfüllen.

Eine Einleitung zusätzlicher Wassermengen in vorhandene Vorflutssysteme wurde seitens des Erftverbandes ausgeschlossen, da die hydraulischen Kapazitäten des bestehenden Systems ausgeschöpft sind.

3. Prüfung von Alternativlösungen

3.1 Stauraumkanäle

Die Herstellung von Stauraumkanälen würde bei einem erforderlichen Gesamtvolumen von rund 1.400 m³ eine Länge von etwa 450 m bei einer Dimension DN 2000 erfordern. Aufgrund der topographischen Verhältnisse wären dabei erhebliche technische Maßnahmen notwendig, insbesondere zur Herstellung einer horizontalen Leitungsführung. In den geplanten Straßenbereichen müssten die Leitungen in Tiefen von etwa 3,5 m bis 9,0 m verlegt werden.

Beim Einbau der Stauraumkanäle im Bereich der Grünanlage könnten diese horizontal ausgelegt und eingebaut werden. Hier müsste durch Pumpanlagen das Regenwasser gedrosselt abgegeben werden. Darüber hinaus ist die erforderliche Länge von ca. 450 m Stauraumkanal innerhalb der Grünflächen nicht realisierbar. Eine Umsetzung wäre lediglich durch die Verlegung von drei parallel geführten Kanalrohren mit jeweils DN 2000 möglich. Diese Variante ist zwar grundsätzlich technisch umsetzbar, jedoch mit einem erheblich erhöhten baulichen Aufwand sowie entsprechend hohen Kosten verbunden.

Für das ungefilterte öffentliche Verkehrswasser müsste eine Vorbehandlung stattfinden, um dies direkt in den Untergrund einzuleiten (alternativ Ableitung über Belebzone).

Die geschätzten Kosten liegen, je nach Ausführung, bei ca. 900.000 € netto zuzüglich weiterer Aufwendungen für Pumpbauwerke und notwendige Unterhaltungsschächte.

3.2 Unterirdische Versickerungsmodule

Der Erftverband weist darauf hin, dass unterirdische Anlagen dieser Größenordnung bislang nicht realisiert wurden. Die Errichtung einer entsprechenden Anlage wäre innerhalb der Gillbachauen erforderlich. Aufgrund der Einbindung in den Versickerungshorizont bis in Tiefen von etwa 3 m wäre die Zugänglichkeit und Begehrbarkeit der technischen Anlage nur eingeschränkt gewährleistet.

Zudem bestehen weiterhin Anforderungen an die Vorbehandlung von belastetem Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen, die bei einer direkten Einleitung in den Untergrund zu berücksichtigen sind.

Es wäre schätzungsweise mit folgenden Kosten zu rechnen:

$1.400 \text{ m}^3 \times 577 \text{ €/m}^3 = 807.000,00 \text{ Euro netto (Aushub, Entsorgung, Fränkische Körbe)}$

3.3 Großflächige Versickerung ohne Einzäunung

Nach Abstimmung mit dem Erftverband wäre unter Zwangsbedingungen grundsätzlich eine großflächige Versickerung mit einem maximal zulässigen Anstau von 30 cm denkbar. Diese Anstauhöhe dürfte jedoch in keinem Lastfall überschritten werden. Nach überschlägiger Prüfung wäre ein Anstau von 30 cm bei einem Bemessungsvolumen von 1.400 m³ grundsätzlich möglich (siehe beigegefügter Plan). Damit ist die maximale hydraulische Auslastung der Fläche erreicht. Ein darüber hinausgehendes Niederschlagsereignis kann unter Einhaltung der Begrenzung auf 30 cm Anstauhöhe auf dieser Fläche nicht bewältigt werden. Eine Übernahme und Unterhaltung einer solchen Anlage durch den Erftverband wird unter diesen Rahmenbedingungen aus versicherungstechnischen Gründen von Seiten des Erftverbands nicht in Aussicht gestellt.

Hinzu kommt, dass die Gemeinde die Entwässerungsaufgabe vollständig auf den Erftverband übertragen hat und daher weder die rechtliche noch die organisatorische Möglichkeit besitzt, eine entsprechende Anlage eigenständig zu betreiben. Eine Sicherung der Fläche wäre nur durch Absperrungen entlang der Unterhaltungswege möglich, womit der gesamte dargestellte Bereich der Gillbachaue für die Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich wäre.

Darüber hinaus würde die gesamte Fläche der Grün- und Landschaftsschutzbereiche regelmäßig mit Niederschlagswasser überstaut werden. Dies hätte erhebliche Auswirkungen auf die Gestaltung und ökologische Entwicklung der Flächen, da eine dauerhafte Begrünung im Wesentlichen auf einfache Rasenstrukturen beschränkt wäre. Eine qualitätsvolle und ökologisch wertvolle Bepflanzung wäre unter diesen Bedingungen nicht realisierbar. Auch eine Nutzung der Fläche durch die Öffentlichkeit wäre aufgrund der erforderlichen Schonung des Bodens zur Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit nur eingeschränkt möglich.

Die Lage der Flächen in unmittelbarer Nähe zum Gillbach führt zudem dazu, dass Teile der Gillbachauen als Überschwemmungsrisikogebiet festgesetzt sind. Bei Extremwetterereignissen ist daher zusätzlich mit einem Überstau durch den Gillbach zu rechnen, wodurch die maximal zulässige Anstauhöhe von 30 cm überschritten würde. Gleichzeitig sind aufgrund der bestehenden Restriktionen keine Geländeaufhöhungen zulässig, sodass umfangreiche Bodenabträge erforderlich wären, um die notwendige hydraulische Funktion sicherzustellen. Neben dem zusätzlichen Abtrag für den erforderlichen Anstau und die Herstellung geeigneter Versickerungsschichten wären zur Abfangung der Höhenunterschiede zu angrenzenden Wohnbauflächen bauliche Sicherungsmaßnahmen, beispielsweise in Form von bis zu 2,5 m hohen Stützelementen, notwendig.

Insgesamt würde diese Variante mit erheblichen Eingriffen in Boden und Landschaft verbunden sein, die sowohl aus ökologischer als auch aus technischer Sicht als nachteilig zu bewerten sind. Zudem ist nicht gewährleistet, dass die Anforderungen des Erftverbandes, insbesondere die Einhaltung der maximal zulässigen Anstauhöhe, dauerhaft eingehalten werden können.

Es wäre schätzungsweise mit folgenden Kosten zu rechnen:

Durchschnittlich ca. 110 cm Bodenabtrag + 30 cm Anstauhöhe + 25 cm Mutterboden + 100 cm Bodenaustausch unterhalb des Mutterbodens bis ca. 2,65 m

$4.340 \text{ m}^2 \times 190 \text{ €/m}^2 = 824.600,00 \text{ € netto}$

4. Weitere geprüfte Optionen

Die Inanspruchnahme von derzeit geplanten Wohnbauflächen wurde ebenfalls geprüft. Diese würde neben den zusätzlichen Baukosten zu erheblichen Einnahmeausfällen führen und die wirtschaftliche Grundlage der Planung wesentlich beeinträchtigen.

Darüber hinaus wird aufgrund der Lage innerhalb des Wohngebietes sowie der unmittelbaren Nähe zu einer Kindertagesstätte und einem Spielplatz eine Einzäunung der Versickerungsanlagen seitens der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss ausdrücklich unterstützt und befürwortet. Diese Maßnahme dient sowohl der Minimierung von Unfallrisiken als auch dem Schutz der Anlagen und der Sicherstellung beziehungsweise Erhaltung ihrer dauerhaften und vollumfänglichen Betriebsfähigkeit.

5. Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Baugebietsentwicklung „Giller Höfe“ stellt sich aufgrund bisheriger Planungen und Ausschreibungen sowie erwartbarer Verkaufserlöse geringfügig defizitär dar. Um eine annähernde Wirtschaftlichkeit der notwendigen Baugebietsentwicklung zu gewährleisten, würde eine Umwandlung von Bauflächen in Retentionsflächen und der damit verbundene Wegfall von Verkaufserlösen die Baugebietsentwicklung für die Gemeinde Rommerskirchen in Zeiten angespannter Haushaltslagen der Kommunen unmöglich machen.

Die baulichen Mehrkosten der aufgezeigten Alternativen zur bisherigen Planung der Niederschlagsentwässerung können demnach nur aufgefangen werden, wenn die Verkaufspreise, die aktuell schon rd. 30 % beim freifinanzierten Wohnungsbau und rd. 15 % beim öffentlich geförderten Wohnungsbau über den Bodenrichtwerten der angrenzenden Baugebiete liegen, noch weiter erhöht werden. Hierbei zeigt die überschaubare Nachfrage nach Grundstücken für freifinanzierten Wohnungsbau, dass die aktuell geforderten Kaufpreise von 400 €/m² für freifinanzierten Wohnungsbau bereits eine kritische Höhe erreicht haben.

Eine Kompensation könnte daher nur vorgenommen werden, wenn die Verkaufserlöse für öffentlich geförderten Wohnungsbau erhöht würden. Folgende Kaufpreiserhöhungen wären demnach bei den drei aufgeführten technischen Alternativen anzuhalten:

Alternative 1 - Kosten Stauraumkanal	1.070.000,00	€ (brutto)	zzgl. Mehrkosten für Pumpbauwerk u. Ä.
Mehrkosten gegenüber ausgeschriebener Lösung	840.000,00	€	(1.070.000 € - 230.000 €)
Ausgleich über Grundstückspreiserhöhung	70	€/m ²	(840.000 € / 12.061 m ²)

neuer Verkaufspreis öffentlich gefördert	rd. 420	€/m ²	
Alternative 2 - Kosten unterirdische Versickerungsmodule	960.000,00	€ (brutto)	
Mehrkosten gegenüber ausgeschriebener Lösung	730.000,00	€	(960.000 € - 230.000 €)
Ausgleich über Grundstückspreiserhöhung	61	€/m ²	(730.000 € / 12.061 m ²)
neuer Verkaufspreis öffentlich gefördert	rd. 411	€/m ²	
Alternative 3 - Kosten großflächige Versickerung	980.000,00	€ (brutto)	
Mehrkosten gegenüber ausgeschriebener Lösung	750.000,00	€	(980.000 € - 230.000 €)
Ausgleich über Grundstückspreiserhöhung	62	€/m ²	(750.000 € / 12.061 m ²)
neuer Verkaufspreis öffentlich gefördert	rd. 412	€/m ²	

Es zeigt sich, dass eine Kompensation der höheren Baukosten nur möglich wäre, wenn die Verkaufspreise für den öffentlich geförderten Wohnungsbau je nach Alternative auf 410-420 €/m² erhöht würden. Dies würde eine Vermarktung der Grundstücke für den allseits geforderten öffentlich geförderten Wohnungsbau in jedem Fall erschweren und wahrscheinlich auch unmöglich machen.

6. Fazit

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine der geprüften Alternativen eine vergleichbare Funktionssicherheit bei gleichzeitig vertretbarem technischen und wirtschaftlichen Aufwand gewährleistet. Die geplanten Rückhaltebecken stellen daher die einzige geeignete Lösung zur Sicherstellung einer geordneten Entwässerung dar. Die Einzäunung und Errichtung der Versickerungsanlagen ist aus Gründen der Verkehrssicherung sowie zur dauerhaften Sicherstellung der Funktionsfähigkeit erforderlich.

Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, insbesondere die zeitnahe Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums sowie öffentlich geförderten Wohnungsbaus für die Bevölkerung, sind gegenüber den Belangen des Landschaftsschutzes als vorrangig zu bewerten.

Vor diesem Hintergrund wird um Zustimmung zur erforderlichen Befreiung gebeten.