

GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN



55. FNP-Änderung „Giller Höfe“

Vorentwurf der Begründung

Stand: März 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsvorgaben	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.2	Lage, Abgrenzung und Realnutzung	4
1.3	Grundlage des Verfahrens	4
1.4	Eigentumsverhältnisse	5
1.5	Planungsvorgaben / Ziele der Landesplanung und Raumordnung	5
2	Bestandssituation	7
2.1	Artenschutz	7
2.2	Schallimmissionen.....	8
2.3	Altlasten	8
2.4	Bergbaulich bedingte Auswirkungen	8
2.5	Hochwasser	8
3	Planungskonzept.....	8
3.1	Städtebauliches Konzept und verkehrliche Erschließung	8
3.2	Entwässerung	9
3.3	Ver- und Entsorgung	10
4	Erläuterungen zu den Plandarstellungen	10
4.1	Wohnbaufläche	10
4.2	Gemischte Bauflächen	10
4.3	Grünflächen.....	10
4.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4.5	Nachrichtliche Übernahmen	11
5	Umweltbericht	11

1 Planungsvorgaben

1.1 Anlass und Ziel 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 wird derzeit ein städtebauliches Konzept entwickelt. Hierbei sollen auch die Ziele der „Kooperativen Baulandentwicklung“ umgesetzt werden. 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. Zu diesem Zweck soll der Flächennutzungsplan (FNP) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden und somit das vorbereitende Planungsrecht herstellen.

1.2 Lage, Abgrenzung und Realnutzung

Der Geltungsbereich der 55. Flächennutzungsplan-Änderung (FNP-Änderung) umfasst in der Gemeinde Rommerskirchen, Gemarkung Rommerskirchen, Flur 15, die Flurstücke 17, 18 (tw.), 149 (tw.), 152, 156, 164, 544 und 593.

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 die rückwärtigen Flächen der Gewerbegrundstücke nördlich der Eggershovegasse (Flur 15, Flurstücke 197, 572 und 579) sowie private Grünflächen (Flur 15, Flurstücke 18 (tw.) 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).

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst das gesamte Planungsgebiet des neuen Wohnquartiers „Giller Höfe“ mit einer Größe von ca. 8,1 ha (s. Kap. 3.1). Da sich die nördlichen Flächen des Plangebietes mit einer Gesamtgröße von ca. 1,6 ha in privatem Eigentum befinden (s. Kap. 1.4), kann derzeit die angestrebte ganzheitliche Entwicklung der Fläche nicht umgesetzt werden. Im Sinne einer langfristigen, resilienten Planung wird der nördliche Bereich jedoch im Entwurf berücksichtigt und könnte bei künftiger Flächenverfügbarkeit als zweiter Bauabschnitt entwickelt werden. Aus diesem Grund umfasst der Geltungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung auch die nördlichen Flächen und schafft das vorbereitende Planungsrecht, indem die Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes wird jedoch nur die Flächen des geplanten ersten Bauabschnittes mit einer Größe von ca. 6,5 ha beinhalten, um für die derzeit umsetzbare Planung das verbindliche Planungsrecht zu schaffen.

Der Änderungsbereich der FNP-Änderung liegt im Süden des Siedlungsgefüges Rommerskirchen. Derzeit wird die Fläche hauptsächlich als landwirtschaftliche Ackerfläche sowie in einem kleinen Teilbereich im Norden zum Wohnen genutzt.

Die weitere Umgebung im Osten besteht überwiegend aus offener Wohnbebauung. Nördlich des Änderungsbereiches 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.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Die Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren auf der Grundlage des § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

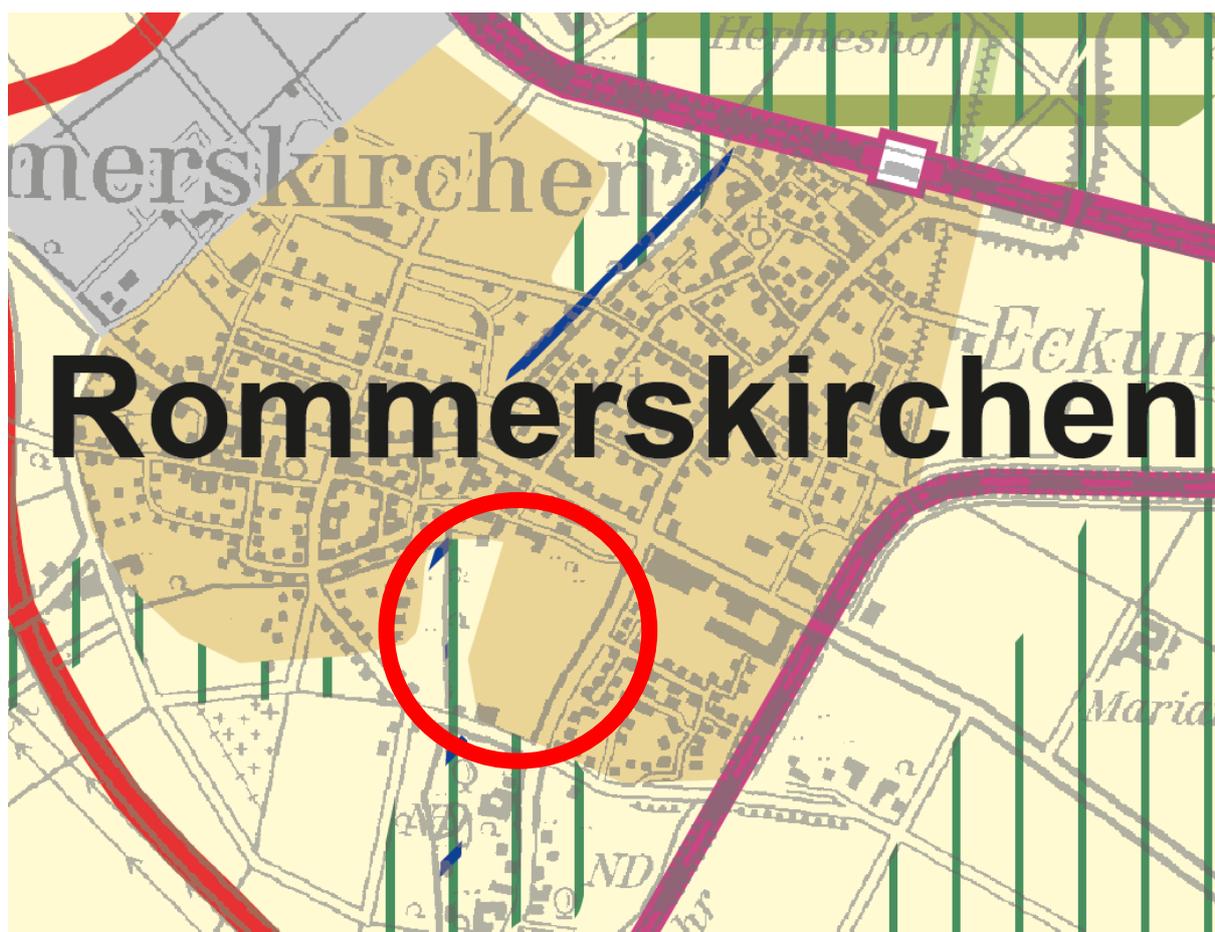
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung des Bauleitplanverfahrens zu berücksichtigen.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes sind zum überwiegenden Teil im Besitz der Gemeinde Rommerskirchen. Die Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes (Gemarkung Rommerskirchen, Flur 15, Flurstücke 17, 18 (tw.), und 152) befinden sich im Privatbesitz.

1.5 Planungsvorgaben / Ziele der Landesplanung und Raumordnung

Der **Regionalplan** der Bezirksregierung Düsseldorf stellt für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes 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.



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

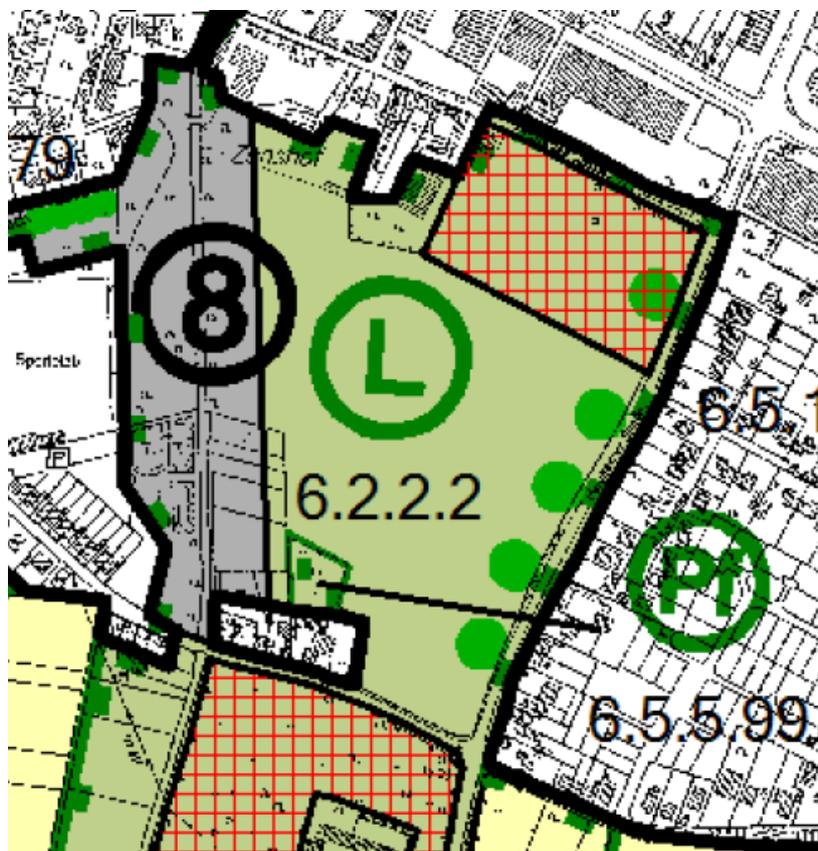
Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Rommerskirchen stellt die Flächen des Plangebietes derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dar. Dieser ist im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Das Plangebiet 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“.

Die Ausweisung der gesamten Flächen des Plangebietes als Landschaftsschutzgebiet entspricht nicht dem planerischen Willen der Entwicklung von Wohnbauland (s. Kap. 1.1), für welches die vorliegende FNP-Änderung vorbereitendes 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 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.

Die nördlichen Flächen des Plangebietes unterliegen weiterhin einem „Umwandlungsverbot“. Da die Flächen jedoch derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, ist der Schutzgegenstand des ursprünglichen Grünlandes bereits erloschen und das „Umwandlungsverbot“ nicht mehr relevant.

Entlang der Bergheimer Straße sieht der Landschaftsplan zudem die Pflanzung einer Baumreihe / Allee vor.



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

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 öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Am Eckinghof“ und einen Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der „Venloer Straße“ festsetzt.

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) liegen Hinweise vermuteter Bodendenkmäler vor. Zu deren Überprüfung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine qualifizierte Prospektion durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2 Bestandssituation

2.1 Artenschutz

Für die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Büro Michael Straube (April 2021) eine Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) durchgeführt.

Die ASP I kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorkommen der planungsrelevanten Vogelarten Bluthänfling, Feldlerche, Feldsperling, Kiebitz, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Nachtigall, Neuntöter, Rauchschnalbe, Rebhuhn, Schwarzkehlchen, Sperber, Star, Steinkauz, Turmfalke, Waldkauz und Waldohreule im Plangebiet nicht von vorne herein ausgeschlossen werden kann. Vor allem Vorkommen von Ackervögeln wie Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn sind möglich. Auf angrenzenden Flächen wurden zudem die planungsrelevanten Vogelarten Saatkrähe und Teichralle nachgewiesen.

Zudem 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 jedoch aufgrund bekannter naher Vorkommen und Auswilderungen nicht sicher ausgeschlossen werden.

Da ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten und des Feldhamsters auf der zu erschließenden Ackerfläche sowie auf den angrenzenden Flächen möglich ist, sind Zerstörungen von Lebensstätten sowie die Störung und Tötung der Tiere nicht auszuschließen. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG kann demzufolge nicht sicher ausgeschlossen werden.

Folglich müssen die betroffenen planungsrelevanten Arten im Rahmen einer vertiefenden Artenschutzprüfung (ASP II) mit Art-für-Art-Betrachtung systematisch erfasst werden.

Die ASP II befindet sich derzeit in Erarbeitung und wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2 Schallimmissionen

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Verkehrslärmimmissionen aus der im Osten verlaufenden Bergheimer Straße (B477) ein. Auch die weiter östlich gelegene Schienentrasse kann Auswirkungen auf das Plangebiet haben. Es befinden sich zudem emittierende Gewerbebetriebe in der Umgebung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen ermittelt und entsprechende Schallschutzmaßnahmen definiert, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Auf diese Weise können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden.

2.3 Altlasten

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

2.4 Bergbaulich bedingte Auswirkungen

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.

2.5 Hochwasser

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Gillbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100). Die Darstellung des Überschwemmungsbereiches wird nachrichtlich in der vorliegenden FNP-Änderung dargestellt.

3 Planungskonzept

3.1 Städtebauliches Konzept und verkehrliche Erschließung

Im Süden der Ortslage Rommerskirchen soll auf der ca. 8,1 ha großen Plangebietsfläche das neue Wohnquartier „Giller Höfe“ entstehen. Die Gemeinde möchte auf diese Weise auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum reagieren (s. Kap. 1.1). Aufgrund verschiedener Eigentumsverhältnisse (nördliche Flächen ca. 1,6 ha in Privatbesitz und südliche Flächen ca. 6,5 ha im Besitz der Gemeinde Rommerskirchen) kann die angestrebte ganzheitliche Entwicklung der Fläche derzeit nicht umgesetzt werden. Im Sinne einer langfristigen, resilienten Planung wird der nördliche Bereich jedoch im Entwurf berücksichtigt und könnte bei künftiger Flächenverfügbarkeit als zweiter Bauabschnitt entwickelt werden (s. Kap. 1.31.2).

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. Eine Verlegung der Ortsdurchfahrt nach Süden auf Höhe der Kreuzung Bergheimer Straße / Giller Straße / Ingendorfer Weg wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW angestrebt.

Um eine leistungsfähige Erschließung des geplanten Gebietes zu sichern, soll hierzu eine Bogenstraße als Haupteerschließung im Trennsystem ausgebildet werden, die im Norden und im Süden auf die Bergheimer Straße trifft. Um eine direkte Erschließung des östlich gelegenen Wohngebietes und des weiter östlich an der „Venloer Straße“ gelegenen Nahversorgungsangebotes zu sichern, soll die Bogenstraße im Norden auf Höhe der Breslauer Straße auf die Bergheimer Straße treffen. Auf diese Weise wird an dieser Stelle ein Kreuzungspunkt ausgebildet. Um den Verkehrsfluss auf der Bergheimer Straße nicht zu behindern, sind für beide Abbiegungen in das Quartier eine Linksabbiegerspur sowie eine Querungshilfe im Norden im Anschluss an die Breslauer Straße vorgesehen. Neben der Bogenstraße sollen verschiedene Wohnstraßen mit Mischverkehrsprinzip die Erschließung der Wohngebäude im Quartier sichern. Für den Fußverkehr sind zudem ergänzende 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.

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. Neben den Grünstrukturen für den Aufenthalt, sieht der städtebauliche Entwurf zudem Flächen für die Regenrückhaltung und den ökologischen Ausgleich vor.

3.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Die Planung ausreichend dimensionierter Versickerungsflächen wird im städtebaulichen Entwurf entsprechend berücksichtigt. Der Entwurf sieht neben naturnah gestalteten Versickerungsmulden im Bereich entlang des Gillbaches, weitere parallel zur Bogenstraße angeordnete Versickerungsmulden sowie eine zusätzliche Versickerungsfläche im Süden des Plangebietes an der Giller Straße vor. Um eine Einzäunung der Flächen zu vermeiden, wird von einer maximalen Einstautiefe von 30 cm ausgegangen. Ein hydrogeologisches Gutachten zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt.

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

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird gemeinsam mit dem häuslichen Schmutzwasser in die öffentliche Vorflut abgeleitet. Die Anbindung an den Sammler kann im Südwesten oder im Nordwesten des Plangebietes erfolgen.

3.3 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.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine für die Erschließung der geplanten Wohngebäude geeigneten Ver- und Entsorgungsleitungen. Infolgedessen sollen neue Leitungen zur Ver- und Entsorgung im Rahmen der geplanten Erschließung verlegt werden.

4 Erläuterungen zu den Plandarstellungen

Die 55. Änderung des FNP beinhaltet aufgrund des oben beschriebenen städtebaulichen Konzeptes folgende Darstellungen:

4.1 Wohnbaufläche

Um vorbereitendes Planungsrecht für die Realisierung des geplanten Wohnquartiers zu schaffen, werden die entsprechenden Flächen als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

4.2 Gemischte Bauflächen

Im Norden des Plangebietes werden zwei Teilflächen als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Hierbei handelt es sich um Flächen bestehender gemischter Nutzungen, die nicht Teil des geplanten neuen Wohnquartiers sein sollen. Die Darstellungen der Flächen des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplanes als „Flächen für die Landwirtschaft“ entsprechen nicht mehr der realen Nutzung. Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung der Flächen entsprechend ihrer realen Nutzung nachgezogen werden. Der nördlich angrenzend dargestellte Bereich „Gemischter Baufläche“ wird zu diesem Zweck um die entsprechenden Flächen erweitert.

4.3 Grünflächen

Entlang des Gillbaches wird eine „Grünfläche“ Zweckbestimmung „Öffentliche Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche“ dargestellt. Die Grünfläche soll den Gillbach auch auf östlicher Seite einfassen und das Pendant zu den Grünstrukturen westlich des Baches bilden. Die Fläche soll im Sinne des dargestellten LSG und des im Landschaftsplan dargestellten Entwicklungsziels 8 „Renaturierung von Fließgewässern“ naturnah gestaltet werden und fungiert gleichzeitig als Pufferzone zwischen dem Bach und der geplanten Wohnbebauung bei möglicher Überschwemmung.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes entlang der Grenze zu Flurstück 592 (Flur 15, Gemarkung Rommerskirchen) stellt die vorliegende FNP-Änderung zudem einen Streifen als „Grünfläche“ dar. In diesem Bereich soll eine raumwirksame Eingrünung der bestehenden Bebauung an der Giller Straße zum Plangebiet erfolgen. Der geplante Gehölzstreifen soll parallel zur Plangebietsgrenze verlaufen und eine bepflanzte Breite von ca. 5 Metern aufweisen.

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

Aufgrund ihrer geplanten Nutzung und Funktion für den ökologischen Ausgleich stellt die vorliegende FNP-Änderung die geplanten Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

4.5 Nachrichtliche Übernahmen

Landschaftsschutzgebiet

Die angestrebte veränderte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (s. Kap. 1.5) wird nachrichtlich in die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Überschwemmungsgebiete

Die Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 31b Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis werden in der vorliegenden FNP-Änderung nachrichtlich dargestellt.

5 Umweltbericht

Der Umweltbericht befindet sich derzeit in Erarbeitung und wird im weiteren Verfahren ergänzt.