

Gemeinde Rommerskirchen

Der Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung

Betr.: Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rommerskirchen „Giller Höfe“

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 des Baugesetzbuches

Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 07.04.2022 den Beschluss zur Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Rommerskirchen „Giller Höfe“ gefasst.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147, 4151) durchzuführen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

Der Bereich der 55. FNP-Änderung befindet sich im Ortsteil Rommerskirchen und umfasst die Flurstücke 17, 18 (tw.), 149 (tw.), 152, 156, 164, 544, 593, Flur 15, Gemarkung Rommerskirchen. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst eine Fläche von ca. 8,1 Hektar.

Die Gemeinde Rommerskirchen erfährt seit Jahren eine stetig steigende Nachfrage nach Wohnraum. Um auf diese Entwicklung zu reagieren und einen zentralen und aktiven Beitrag zu Sicherung der Daseinsvorsorge zu leisten, soll neuer zentrumsnaher Wohnraum in Rommerskirchen geschaffen werden. Hierzu sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Die besondere Bedeutung des Vorhabens „Giller Höfe“, nicht nur für die Gemeinde Rommerskirchen, zeigt sich in der Aufnahme des Vorhabens in das Förderprogramm „Kooperative Baulandentwicklung“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW. Dem ca. 8,1 Hektar großen 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 zudem inmitten bestehender Infrastruktur und mit gutem Anschluss an bestehende Nahversorgungseinrichtungen sowie an das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Die Flächen sind im FNP der Gemeinde Rommerskirchen aktuell als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zukünftig werden die Flächen überwiegend als

Wohnbaufläche sowie als gemischte Baufläche im nordwestlichen und nördlichen Bereich und als Grünfläche im südwestlichen und westlichen Bereich dargestellt.

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

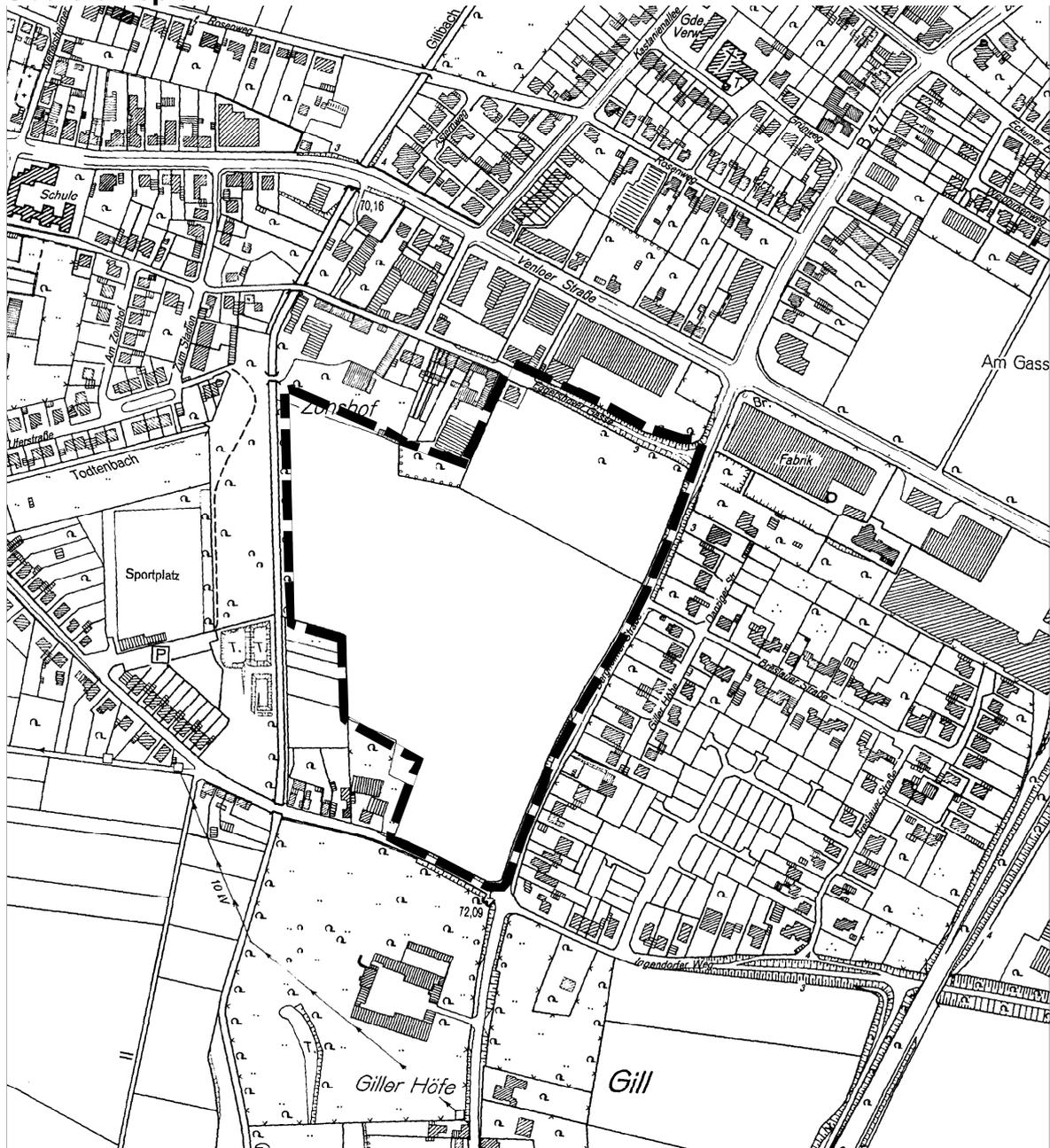
Das Gebiet soll sowohl von der Bergheimer Straße im Osten als auch von der Giller Straße im Süden. Um eine leistungsfähige Erschließung des geplanten Gebietes zu sichern, soll hierzu eine Bogenstraße als Haupterschließung ausgebildet werden, die im Norden und im Süden auf die Bergheimer Straße trifft. 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. Neben der Bogenstraße sollen verschiedene Wohnstraßen mit Mischverkehrsprinzip die Erschließung der Wohngebäude im Quartier sichern. Für den Fußverkehr sind ergänzende Wegeführungen geplant, die eine engmaschige fußläufige Erschließung des Quartiers sichern. Eine Anbindung an die Grün- und Freiraumstrukturen im Westen soll über den Gillbach errichtet werden.

Innerhalb des Quartiers soll eine Vielzahl von öffentlichen Aufenthaltsräumen mit unterschiedlichem Charakter entstehen. Neben einem Quartiersplatz 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. Neben den Grünstrukturen für den Aufenthalt sind diese Flächen für die Regenrückhaltung und den ökologischen Ausgleich vorgesehen.

Da sich die nördlichen Flächen des Plangebietes in privatem Eigentum befinden, 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. 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.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung soll im Laufe der ersten Jahreshälfte 2022 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans RO 53 „Giller Höfe“ angestoßen werden, der die zum aktuellen Zeitpunkt zur Verfügung stehende Fläche von ca. 6,5 Hektar umfasst. Die verbleibenden ca. 1,5 Hektar sind nicht Teil des geplanten Bebauungsplanverfahrens, die Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Übersichtsplan



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Gemäß § 3 Abs.1 BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147, 4151) werden der Entwurf der 55. FNP-Änderung „Giller Höfe“ der Gemeinde Rommerskirchen sowie der Entwurf der Begründung in der Zeit vom

02.05.2022 bis einschließlich 03.06.2022

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

Während dieser Zeit kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planungen unterrichten lassen und sich zur Planung äußern. Auf Verlangen wird Ihnen Auskunft über die Inhalte der Planungen erteilt. Es können während der Auslegungsfrist Stellungnahmen zu der Planung schriftlich, zur Niederschrift und per E-Mail an planung@rommerskirchen.de oder online auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde Rommerskirchen unter <https://www.o-sp.de/rommerskirchen/verfahren> vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Rommerskirchen, den 27.04.2022

(gez.)

Susanne Garding-Maak
Allgemeine Vertreterin