

**Gemeinde Rommerskirchen**

**Der Bürgermeister**

**Amtliche Bekanntmachung**

**Betr.: Aufstellung des Bebauungsplanes RO 53 „Giller Höfe“ der Gemeinde Rommerskirchen**

**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 23.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans RO 53 „Giller Höfe“ der Gemeinde Rommerskirchen gefasst. Die Verwaltung wurde 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 Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit, § 4a II BauGB.

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 durch das Baugebiet „Giller Höfe“ neuer zentrumsnaher Wohnraum in Rommerskirchen geschaffen werden.

Dem ca. 6,5 Hektar großen Plangebiet kommt 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans RO 53 „Giller Höfe“ beinhaltet die Flurstücke 156, 164, 544 und 593, Flur 15, Gemarkung Rommerskirchen und umfasst eine Fläche von 6,5 ha.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Süden durch die Giller Straße (Flur 15, Flurstück 158), im Osten durch die Bergheimer Straße B477 (Flur 15, Flurstück 585), im Norden durch eine Fläche für die Landwirtschaft (Flur 15, Flurstücke 17, 152), sowie privaten Grünflächen (Flur 15, Flurstücke 18, 248) und im Westen durch die begleitende Grünfläche des Gillbaches (Flur 15, Flurstück 543).

Das städtebauliche Konzept sieht neben grundgebundenen Wohnformen wie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern auch 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

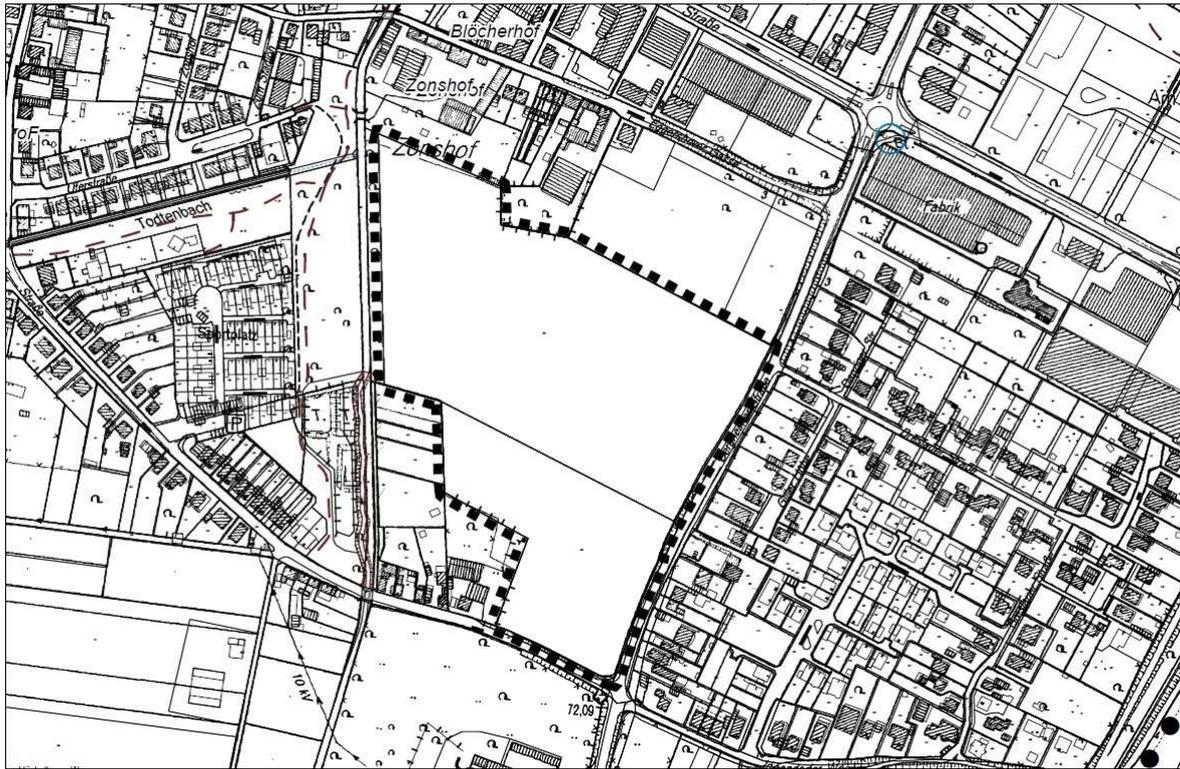
eine Förderung von Kommunikation und Austausch mit sich. Die geplanten Hofstrukturen sollen sich sowohl aus Mehrfamilienhäusern als auch aus grundgebundenen Wohnformen zusammensetzen und bieten ideale Voraussetzungen für die Etablierung neuer Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen und die Unterbringung von gefördertem Wohnungsbau.

Das Gebiet soll sowohl von der Bergheimer Straße im Osten als auch von der Giller Straße im Süden für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erschlossen werden. 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.

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert (55. FNP-Änderung „Giller Höfe“).

## **Übersichtsplan**



### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ist die Öffentlichkeit 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; der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

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) wird der Vorentwurf des Bebauungsplanes RO 53 „Giller Höfe“ der Gemeinde Rommerskirchen sowie der Vorentwurf der Begründung in der Zeit vom

**25.07.2022 bis einschließlich 29.08.2022**

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, per E-Mail an [planung@rommerskirchen.de](mailto: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 13.07.2022

i.V.

gez.

Susanne Garding-Maak  
Allgemeine Vertreterin des Bürgermeisters