

# **GEMEINDE ROMMERSKIRCHEN**

## **B E G R Ü N D U N G**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 19  
„GEWERBEPARK ROMMERSKIRCHEN“**

**STAND DEZEMBER 1997**

## Begründung zum Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 19 „Gewerbepark“

### 1. Zielkonzeption der Rahmenplanung

Im Jahr 1994 wurde im Auftrag der Gemeinde Rommerskirchen von der Planungsgruppe Prof. Ulrich und Partner, Aachen, für den Bereich nördlich der Ortslage Rommerskirchen zwischen B 59, Schulzentrum und Gillbach die städtebauliche Rahmenplanung „Rommerskirchen 2000“ entwickelt.

Das Leitziel der Planung ist, in möglichst direkter Nähe zum Bahnhofpunkt Rommerskirchen eine Siedlungsfläche zur Ortserweiterung von Rommerskirchen vorzusehen.

Durch die Weiterentwicklung von Siedlungsbereichen an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs und eine gut abgestimmte Siedlungs- und Verkehrsentwicklungsplanung kann der Individualverkehr mit dem Pkw reduziert werden.

Um eine einseitige funktionale Ausrichtung der Siedlungsfläche zu vermeiden, sieht die Rahmenplanung „Rommerskirchen 2000“ neben einem allgemeinen Wohngebiet, ein Mischgebiet und am westlichen Ortsrand ein Gewerbegebiet vor. Damit soll die notwendige Kapazität geschaffen werden, um vor allem ortsansässigen Betrieben in Problemlagen einen neuen attraktiven Standort anzubieten.

Gleichzeitig soll das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Sinne einer vertretbaren Mischfunktion gefördert und der Kernort in seiner charakteristischen Eigenart und Attraktivität weiterentwickelt werden.

Durch diese Zielsetzung wird auch dem städtebaulichen Leitbild des „Ortes der kurzen Wege“ für Arbeits-, Einkaufs- und sonstige Wege Rechnung getragen.

Da die Erschließung des gesamten Rahmenplangebietes in einem Zuge die Kräfte der Gemeinde überfordern würde, soll die Konkretisierung und Realisierung der Planung in Teilbebauungsplänen erfolgen.

Als erstes soll der Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbepark“ realisiert werden, da im Gemeindegebiet derzeit keine geeigneten Gewerbebauflächen verfügbar sind.

Demgegenüber stehen Betriebe, die an ihrem alten Standort in Ortskernlage keine Erweiterungsmöglichkeiten besitzen oder deren Produktionsablauf durch die umgebende Nutzung stark eingeschränkt wird.

Dies führt zu Konflikten mit der Konsequenz, daß vorhandene Arbeitsplätze langfristig nicht gesichert werden können.

Um ein Abwandern dieser vorhandenen kleinen und mittelständischen Gewerbebetriebe zu vermeiden und auch neuen innovativen Betrieben die Möglichkeit der Ansiedlung zu bieten, wird eine zügige Realisierung dieses ersten Bebauungsplanes angestrebt.

Die Ausweisung ist auch im Hinblick auf die Beschäftigungspolitik der Gemeinde Rommerskirchen von großer Bedeutung, da derzeit ein sehr großer Auspendlerüberschuß besteht und die Schaffung neuer Arbeitsplätze aufgrund der fehlenden gewerblichen Bauflächen stark eingeschränkt ist.

## **2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf steht in Übereinstimmung mit der Raumordnung und Landesplanung.

### **2.1 Landesentwicklungsplan**

Die Gemeinde Rommerskirchen ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 11. Mai 1995 (LEP NRW) Teil A als Grundzentrum mit überwiegend ländlicher Raumstruktur mit Lage an einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung (Köln/Venlo) dargestellt.

Die Gebiete mit überwiegend ländlicher Raumstruktur des Landes Nordrhein-Westfalen haben im bundesweiten Vergleich eine sehr hohe Einwohnerdichte. Begünstigt durch ihre fast überall gegebene Nähe zu den Verdichtungsgebieten und den überregionalen und großräumigen Verkehrsachsen haben sich große Teile dieser Gebiete zu Schwerpunkten einer mittelständisch geprägten Wirtschaft entwickelt.

Die dynamische und eigenständige Entwicklung der Gebiete mit überwiegend ländlicher Raumstruktur ist zu unterstützen, der entsprechende Flächenbedarf muß berücksichtigt werden.

Zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung, der Arbeitsplätze und eines umweltverträglichen Strukturwandels ist auf regionaler und kommunaler Ebene ein ausreichendes und qualitativ hochwertiges Flächenangebot für Gewerbe und Industrie vorzusehen.

Für die Darstellung von neuen eigenständigen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen kommen vorrangig Standorte in Frage, die folgenden Kriterien entsprechen:

- Kurzwegige Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und an Verkehrsträger mit hoher Transportkapazität (insbesondere Bahn, öffentlicher Personennahverkehr)
- Integration in die Stadtentwicklungsplanung

Die genannten Grundsätze zum sparsamen und verantwortungsbewußten Umgang mit Freiraum und zur Baulandvorsorge für die Wirtschaft sind den Zielen B.III.1 und C.II.2 des LEP NRW verbindlich definiert.

## **2.2 Gebietsentwicklungsplan**

Die Ortsteile Eckum und Nettlesheim der Gemeinde Rommerskirchen sind im Gebietsentwicklungsplan als Wohnsiedlungsbereiche (bzw. als allgemeine Siedlungsbereiche im GEP-Entwurf 1996) dargestellt.

Entsprechend den Zielsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes (Entwurf 96) beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung von neuen Bauflächen in unmittelbarer Nähe des Bahnhaltepunktes Rommerskirchen mit Anbindung an das überregionale Schienennetz Köln-Mönchengladbach.

Zielsetzungen des Gebietsentwicklungsplanes

- Die Kommunen sollen ihre Siedlungsentwicklung grundsätzlich innerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche vollziehen. Dabei sollen sie die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte ausrichten.
- Siedlungsbereiche, die am schienengebunden öffentlichen Personennahverkehr liegen oder in absehbarer Zeit angebunden werden sollen, sind vorrangig und nutzungsintensiv in Anspruch zu nehmen.
- Die Kommunen sollen Kompensationsmaßnahmen vom Grundsatz her außerhalb der Siedlungsbereiche planen.

Ein weiteres Ziel des Gebietsentwicklungsplanes ist die Bereitstellung eines möglichst attraktiven und vielfältigen Flächenangebotes, das die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Unternehmen gleichermaßen berücksichtigt.

In Verbindung und Ergänzung zur Innenentwicklung steht die gesteuerte, gestalterisch anspruchsvolle Außenentwicklung.

Die Erweiterungen sollen sich in ökologisch vertretbaren Grenzen abspielen. Sie sollen standortgerecht, kompakt, flächensparend und durchmischert sein.

Ortsabrundungen und Erweiterungen bestehender Siedlungsbereiche entsprechen den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, da sie sich in die bestehende Siedlungsstruktur eingliedern.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rommerskirchen, einschließlich der dazugehörigen 12. Änderung stellt für das Plangebiet dar:

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) für den Bereich nordöstlich der B 59 bis zum Schulzentrum
- Mischbauflächen für einen Teilbereich im Südosten des Gebietes, nördlich des Wirtschaftsweges Nr. 121 und östlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE
- Zum Ortsrand hin ist eine Grünfläche dargestellt, die eine Grünverbindung von einer vorhandenen Obstwiese zum Ortsrand gewährleistet.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat die 12. und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Datum vom 20.12.1996 genehmigt. Voraussetzung für die Zustimmung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes war die gleichzeitige Streichung der bereits ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen im Ortsteil Ekkum. Dieses wurde mit der 13. Änderung durchgeführt.

### **3. Beschreibung des Plangebietes**

#### **3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Ortsteiles Rommerskirchen und wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung, im Nordosten von dem Wirtschaftsweg (Nr.104), der südlich des Tennis- und Sportplatzes Nettetheimer Weg verläuft und im Nordwesten von einem, zur B 59 führenden befestigten Wirtschaftsweg (Nr. 119) begrenzt.

Die südöstliche Grenze des Plangebietes bildet der unbefestigte Wirtschaftsweg (Nr. 190) in Verlängerung der Doktorgasse bis zur Einmündung „Am Alten Wall“.

In Richtung Süden umfaßt das Plangebiet die Grundstücke Flur 11, Flurstück-Nr. 103 und Flurstück-Nr. 109 (teilweise) sowie die bebauten Grundstücke an der an der Venloer Straße (B 59) Haus-Nr. 137, Haus-Nr. 139 und das Tankstellengrundstück (Flur 11, Flurstück-Nr. 61).

Zum Plangebiet gehören desweiteren die Bundesstraße B 59 von der Araltankstelle bis zur Haus-Nr. 137 sowie die Landstraße L 375 bis vor Haus-Nr. 10.

Außerdem gehören zum Plangebiet Flächen für Ersatzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die auf der Fläche Gemarkung Hoeningen, Flur 1, Flurstück Nr. 318 vorgesehen sind.

#### **3.2 Städtebauliche Situation und Bebauung**

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 9,4 ha zuzüglich 0,86 ha externer ökologischer Ersatzflächen.

Die Flächen werden zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Süden des Plangebietes an der B 59 befindet sich eine Tankstelle sowie ein kleinerer Gewerbebetrieb (Autohaus).

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Mönchengladbach - Köln. Der Bahnhofpunkt befindet sich nordwestlich des Gebietes in ca. 1,2 km Entfernung.

Eine Bushaltestelle befindet sich an der Venloer Straße (B 59) / Ecke L 375.  
Von dort fahren folgende Linien ab:

Linie 375	Neuss - Rommerskirchen - Vanikum	
Linie 879	Grevenbroich - Oekoven - Anstel - Bahnhof - Rommerskirchen - Vanikum	BVR
Linie 881	Dormagen - Rommerskirchen - Vanikum	
Linie 970	von Köln nach Grevenbroich	RVK

Im Nordosten schließen sich an das Plangebiet die Sportanlagen und das Schulzentrum an.

Entlang der „Venloer Straße“ im Südwesten befindet sich eine überwiegend gemischt genutzte Bebauung. Im Südosten entlang der „Doktorgasse“ und „Am Alten Wall“ schließt sich vorwiegend Wohnbebauung an.

Südlich der „Venloer Straße“ befindet sich mit Marktplatz und Kirche der Ortsmitelpunkt.

#### Landschaftsökologische Belange

Für das Plangebiet wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan<sup>1</sup> erarbeitet. Die Ergebnisse des Fachbeitrages und die daraus resultierenden erforderlichen Kompensationsmaßen sind in die Planung eingeflossen.

Den flächenmäßig größten Anteil des Plangebietes nehmen ackerbaulich genutzte Flächen ein, welche intensiv bewirtschaftet werden.

Im Süden des Gebietes an der Venloer Straße befindet sich das Gelände einer Tankstelle sowie die bebauten Grundstücke Nr. 137 und 139.

Im Übergangsbereich der Tankstelle zum Acker ist eine Fettwiese vorhanden. Die Tankstelle selbst ist mit standortfremden Gehölzen (Fichten) abgepflanzt.

Die Grundstücke Venloer Straße 137 und 139 sind durch Nutzgartenflächen charakterisiert. An diese Hausgärten grenzt eine Obstwiese an, die gem. Landschaftsplan in ihrem Bestand geschützt und entwickelt werden soll. Um diese Fläche auch langfristig in ihrem Bestand zu erhalten, umfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch diese Grünlandfläche.

Als Bodentyp dominiert im gesamten Gebiet Rommerskirchen die Parabraunerde, die stellenweise schwach pseudovergleyt ist.

Nach den Ergebnissen des landschaftspflegerischen Begleitplanes wird es erforderlich, einen Teil der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes vorzusehen.

---

<sup>1</sup> Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan „Gewerbepark Rommerskirchen“, igtu Höxter, März 1997

Die Auswahl der Kompensationsflächen und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden detailliert mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt.

Auf Anregung der Unteren Landschaftsbehörde wird die ursprünglich im landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgesehene Ackerfläche nordwestlich des Plangebietes, Gemarkung Rommerskirchen, Flur 10, Flurstück-Nr. 76 nicht für Ersatzmaßnahmen herangezogen, sondern eine Fläche im Norden des Gemeindegebietes (Ramrath), die im Rahmen des Waldvermehrungsprogramm aufgefurstet werden soll.

Darüber hinaus werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, in der Gemarkung Broich, vorgenommen.

Im Plangebiet selbst soll eine intensive Begrünung des Straßenraumes, des westlichen und nördlichen Gebietsrandes, der Gräben und der öffentlichen Grünfläche erfolgen.

### Regenwasserversickerung

Nach dem Landeswassergesetz soll das Niederschlagswasser, das auf Grundstücken anfällt, die erstmals bebaut oder an eine Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Prüfung der Versickerungseigenschaften der Böden wurden ein hydrogeologisches Gutachten erstellt<sup>2</sup>.

Für eine auf Dauer vorgesehene Versickerung von Niederschlagswasser ist eine ausreichend durchlässige Bodenschicht im Untergrund erforderlich.

Nach dem Regelwerk ATV-A 138 der abwassertechnischen Vereinigung (ATV) sollte bei der Bemessung einer Versickerungsanlage ein  $k_f$ -Wert von  $5 \times 10^{-6}$  m/s nicht überschritten werden.

Die im Plangebiet anstehenden Böden Löß / Lößlehm besitzen eine geringere Durchlässigkeit als in dem Regelwerk gefordert. Eine flächenhafte Versickerung sowie eine Mulden-Rigolenversickerung ist daher nicht möglich.

Auch eine Schachtversickerung ist nicht möglich, da die Sande und Kiese immer wieder von Schlufflagen unterlagert werden, die keine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen, so daß sich das Wasser einstauen kann.

Das hydrogeologische Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, daß eine auf Dauer gesicherte Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist.

---

<sup>2</sup>Kühn-Geoconsulting GmbH, Bonn, 27.08.96

## Altlasten

Altlastenverdachtsflächen liegen im Plangebiet selbst nicht vor. Das Plangebiet grenzt jedoch an die Altlastenverdachtsfläche RO15, die sich im Bereich östlich der L 275 / südlich B 59 befindet.

Es handelt sich hier um ein bebautes Areal. Nach Rückfragen bei ortskundigen Bürgern wurde ermittelt, daß sich innerhalb des Bereiches Anfang dieses Jahrhunderts eine Feldbrandziegelei befand. Weiter wurde berichtet, daß die Vanikumer Straße im Abschnitt von der Kirchstraße bis zur B 59 (also im Bereich der Fläche RO 15) im Jahre 1937 zusammen mit der Bebauung an der östlichen Seite entstanden ist. Meldungen über eventuelle relevante Altlasten in dieser Verdachtsfläche liegen nicht vor.

Aufgrund dieser Gegebenheiten sind negative Auswirkungen für das Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

## **4. Städtebaulicher Entwurf**

### **4.1 Zielsetzung der Planung**

Durch die günstige Lage des Plangebietes zum Siedlungsbereich Rommerskirchen mit den Ortsteilen Eckum und Gill, dem Bahnhofpunkt Rommerskirchen, der B 59 sowie dem Schulzentrum und den Sportanlagen hat die Konzeption des eingeschränkten Gewerbegebietes mit einer verträglichen Funktionsmischung eine besondere Bedeutung für die weitere Entwicklung der Gemeinde Rommerskirchen.

Bei der Realisierung des Gewerbeparkes werden die mit der Leitidee verbundenen Ziele der „Funktionsmischung“ und des „Ortes der kurzen Wege“ ihre Berücksichtigung finden.

Dies bedeutet unter anderem, daß der Gewerbepark in ein zusammenhängendes Grünkonzept eingebunden und darüber hinaus auch eine baulich-architektonische Gestaltung mit hohen Qualitätsanforderungen erreicht werden soll, so daß der Gesamtort eine adäquate Ortsabrundung erhält.

Der Bahnhofpunkt liegt, wie bereits erwähnt, im Nordwesten des Gebietes. Neben der vorhandenen Busanbindung mit Haltepunkt an der Venloer Straße sollen attraktive Rad- und Fußwegverbindungen zum Haltepunkt geschaffen werden. Gleichzeitig werden mit diesen Wegenetzen die Grün- und Freiflächen am Gillbach und das Schulzentrum erreicht.

Mit der geplanten, schrittweisen Realisierung des Rahmenplankonzeptes mit Misch- und Wohngebieten wird die Attraktivität der Wegeverbindungen noch gesteigert, zumal diese Gebiete noch näher an den Bahnhofpunkt heranrücken.

Mit der vorrangigen Verwirklichung des Gewerbeparkes soll, wie schon erwähnt, ortsansässigen Betrieben in zum Teil unverträglicher Lage, die Möglichkeit zur Existenzsicherung gegeben werden. Gleichzeitig soll durch Neuansiedlung von Betrieben die Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert werden, um dem enormen Auspendlerüberschuß im Gemeindegebiet entgegenzuwirken.

#### **4.1 Bebauungsstruktur**

Die Bebauungsstruktur geht von einer Staffelung des Bebauungsplangebietes in Mischbauflächen im Südosten und Gewerbebauflächen im Südwesten und Norden aus.

Das Gewerbegebiet wird entsprechend dem Abstandserlaß NW gegliedert. Insgesamt sollen nur gering emitierende Betriebe angesiedelt werden.

Darüber hinaus sind im Gebiet GEe 1 ausnahmsweise Speditionen sowie Betriebshöfe der Müllabfuhr oder Straßendienste zulässig.

Diese Betriebsarten sind heute im Gemeindegebiet in unverträglicher Lage ansässig und sollten im Plangebiet - unter Berücksichtigung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel - eine Ansiedlungsmöglichkeit erhalten.

In den Gebieten GEe 2 und GEe 3 sind ausnahmsweise Zimmereien, Auslieferungslager für Tiefkühlkost und Autobusunternehmen des öffentlichen Personennahverkehrs zulässig.

Bei diesen Betriebsarten (bis auf das Auslieferungslager für Tiefkühlkost) handelt es sich ebenfalls um Betriebe, die im Gemeindegebiet ansässig sind und an ihrem jetzigen Standort keine oder nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten haben.

Die Bebauungsstruktur wurde anhand ökologischer Kriterien, der äußeren Erschließung sowie der vorgesehenen Nutzungsstruktur entwickelt.

Daraus ergibt sich eine von Westen nach Osten verlaufende lineare Struktur mit vorwiegender Südausrichtung der Gebäude.

Eine Mittelachse mit kleineren Bauflächen (Baufläche (b)) ermöglicht die Errichtung von kleinen Gebäudeeinheiten, die eine Wohnnutzung für Betriebsleiter etc. und / oder kleine Büro- und Dienstleistungseinheiten aufnehmen können.

Die Erschließung erfolgt über einen Anliegerweg, so daß Gewerbehallen und Wohnung/Büro getrennt angefahren werden und die „ruhigeren“ Nutzungen von den Gewerbebetrieben nicht belastet werden.

Die Hallen (Baufläche (a)) werden ausschließlich über die entsprechend ausgebauten Gewerbestraßen erschlossen.

Auch hier ist eine vorwiegende Südausrichtung der Gebäude vorgesehen. Die schraffierte überbaubare Grundstücksfläche darf mit Zwischenbaukörpern bebaut oder für zusätzliche Stellplätze bzw. als Rangierfläche genutzt werden. Insgesamt darf dieser Bereich jedoch nur zu max. 50 % versiegelt werden.

Durch diese Festsetzung soll eine Gliederung des Gebietes erreicht und der Schwerpunkt der Bebauung an den Verkehrsflächen konzentriert werden.

Das geplante Konzept ermöglicht eine qualitätvolle Verbindung von Wohnen und Arbeiten insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt einer ökologisch orientierten Stadtplanung.

## **4.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes und später des Rahmenplangebietes erfolgt von der B 59 / L 375 aus. Der Knotenpunkt wird als Kreisverkehrsplatz ausgebaut, um die ankommenden Verkehrsströme unproblematisch abwickeln zu können.

Der Entwurf für den Kreisverkehrsplatz wurde mit dem Rheinischen Straßenbauamt Mönchengladbach abgestimmt. Hier ersetzt der Bebauungsplan den Planfeststellungsentwurf L 375, der einen Anschluß an die B 59 in Form einer T-Einmündung vorsah.

Der Lkw-Verkehr soll ausschließlich über die Anbindung B 59 abgewickelt werden.

Mit Verwirklichung des gesamten Rahmenplanes wird ein Teil des Pkw-Verkehrs sowie der Schulbusverkehr auch über den Nettzheimer Weg abgewickelt werden.

Die Anbindung der Gewerbegrundstücke erfolgt über eine Schleife (Gewerbeschleife) ausschließlich von der B 59 aus.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird die Schleife bis zu dem vorhandenen Wirtschaftsweg im Südosten ausgebaut. In einem weiteren Abschnitt soll dann die Erschließung bis zum nächsten Wirtschaftsweg ausgebaut werden (Große Schleife).

Um zunächst diesen ersten Teilbereich realisieren zu können ist ein provisorischer Ausbau des Wirtschaftsweges geplant, um die Gewerbestraßen zu verbinden.

Die Gewerbegrundstücke nordwestlich der Hapterschließung werden über einen Stichweg bzw. unmittelbar von der Hapterschließung erschlossen.

In der Mitte des Gebietes verläuft in Südost-Nordwest-Richtung ein Anliegerweg, der zur Erschließung der Dienstleistungs-/Büro- und Wohnbereiche dient.

Die Gewerbegrundstücke erhalten dadurch eine zusätzliche rückwärtige Erschließung. Im Bedarfsfall können die Grundstücke auch geteilt werden.

Die Hallen werden von den Gewerbestraßen aus erschlossen.

Um eine homogene Gestaltung der notwendigen Stellplätze zu gewährleisten, sollen diese im Zuge der Verkehrserschließung entlang der Straßen einheitlich angelegt und den privaten Grundstücken zugeordnet werden, so daß sie sich mit einer entsprechenden Bepflanzung in den Straßenraum einfügen und wesentlich zur äußeren Gestalt des Gebietes beitragen.

Aus diesem Grunde wurde für die Gewerbestraßen ein Querschnitt gewählt, der die Anordnung der Gehwege vor den Stellplätzen vorsieht.

Eventuelle Einfriedungen der privaten Grundstücke dürfen erst hinter dem Stellplatzstreifen einschließlich eines Grünstreifens erfolgen.

Entlang der Südwest/Nordost verlaufenden Haupteerschließungsstraße werden die notwendigen öffentlichen Stellplätze angeboten. Hier befindet sich der Gehweg, bzw. Rad-/Gehweg hinter den Stellplätzen.

Ein Radweg wird entlang der Haupteerschließung vom Kreisverkehr kommend angeboten. In Richtung Schulzentrum und Gillbach soll der Rad- und Fußgängerverkehr über die Anliegerstraße (ohne einen gesonderten Radwegeausbau) geführt werden.

Die Haupteerschließungsstraße soll geschwindigkeitskontrollierende Einbauten, die gleichzeitig Querungshilfen darstellen, erhalten. In regelmäßigen Abständen werden Maßnahmen getroffen, die ein Befahren der Straße mit überhöhter Geschwindigkeit verhindern sollen.

Diese Überquerungshilfen ermöglichen eine problemlose Querung der Fahrbahn und eine Geschwindigkeitssenkung durch einen Versatz in diesem Bereich. Die Rad- und Fußwege sind so angeordnet, daß ein sicheres Queren und ein sinnvoller Netzschluß gewährleistet wird.

Der vorhandene Wirtschaftsweg in Verlängerung „Am alten Wall“ sowie Teilbereiche des Wirtschaftsweges am Südostrand des Plangebietes werden als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Wartungsweg“ ausgewiesen. Diese Wegeflächen sind für Wartungsarbeiten der dort verlaufenden Kanaltrasse notwendig.

Städtebauliches Ziel ist es, das Plangebiet im Sinne der Ökologie möglichst flächensparend zu erschließen, d.h. alle Stellplatzflächen, Zufahrten, Zugänge etc. sollen mit versickerungsfähigen Materialien befestigt werden. Gleichzeitig ist eine intensive Begrünung der gesamten Straßenräume geplant, wobei die Baumstandorte überwiegend in den privaten Stellplatzzonen liegen.

## **4.3 Entwässerung**

### **4.3.1 Bestehende Entwässerungsanlagen**

Die Kläranlage Anstel wird derzeit saniert. Mit der Inbetriebnahme ist Ende 1997 zu rechnen. Die Behandlung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist damit gesichert.

Das Einzugsgebiet der Kläranlage Anstel wird nach dem Mischverfahren entwässert. Am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft ein Mischwassersammler, welcher auf den Anschluß der unmittelbar angrenzenden Flächen ausgelegt ist. Dieser Sammler ist jedoch aus topographischen und hydraulischen Gründen nicht in der Lage, das gesamte anfallende Abwasser des Plangebietes aufzunehmen.

### **4.3.2 Geplante Entwässerungsanlagen**

Für die entwässerungstechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes wird das Trennverfahren gewählt, da das Plangebiet ortsnah am Gillbach liegt und eine Versickerung nicht möglich ist.

Das Regenwasser von Straßen und Grundstücken wird über ein Rohrleitungssystem einem Grabensystem zugeleitet, welches im Regenrückhaltebecken mündet.

Die gedrosselte Wassermenge wird durch einen Regenwasserkanal im Wirtschaftsweg südlich des Schulzentrums zum Gillbach geführt.

Zur Regenwasserbehandlung ist im naturnah ausgebildeten Regenrückhaltebecken ein ebenfalls in Erdbauweise herzustellendes Regenklärbecken integriert.

Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird in einem separaten Leitungsnetz gesammelt und einer provisorischen Pumpstation im Gebiet zugeführt, mit Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal.

Bei der Erschließung des Gesamtgebietes kann auf diese provisorische Pumpstation verzichtet werden, sofern zu diesem Zeitpunkt die Kanalerneuerung des Hauptsammlers entlang des Gillbachs erfolgt ist.

## 5. Festsetzungen

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den städtebaulichen Zielen und unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung gegliedert.

#### 5.1.1 Mischgebiete (MI)

Für einen Teilbereich im Süden und Südwesten des Plangebietes wird ein Mischgebiet festgesetzt. Der Gewerbebetrieb Venloer Straße 137 erhält zusätzliche Bauflächen für eine mögliche Erweiterung. Die vorhandene Nutzung (Autohaus) ist mit der Mischgebietenutzung vereinbar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes (MI 1) an der Venloer Straße sind in Bauzonen geteilt (Bauzone (a) und (b)), so daß die Nutzungsarten Wohnen und gewerbliche Nutzung realisiert werden können, ohne sich wesentlich zu stören.

Das Mischgebiet (MI 2) ist nicht in Bauzonen gegliedert, da die überbaubaren Flächen auf eine Tiefe von 25 m beschränkt sind.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung „Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten“ und auch im Hinblick auf das angrenzende Gewerbegebiet sind im Mischgebiet (MI 2) Wohnnutzungen im Erdgeschoß nicht zulässig.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, daß die beabsichtigte Mischnutzung realisiert wird.

Die zulässige Grundflächenzahl von GRZ 0,6 entspricht den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Die Höhe der baulichen Anlagen werden durch Festsetzung einer maximalen Traufhöhe begrenzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude zum Ortsrand hin gezielt zu steuern.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 VG begrenzt.

Zum Schutz der an die Mischgebiete angrenzenden Wohnbauflächen sind in den Mischgebieten nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

#### 5.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) wird gem. § 1 Abs. 4, Nr. 1 und 2 BauNVO nach Art der zulässigen Nutzung und der Art der Betriebe und Anlagen gegliedert.

In den Gewerbegebieten GEe 2 und GEe 3 sind alle Betriebsarten, der Abstandsklassen I bis VI gemäß des Runderlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW (Abstandserlaß vom 21.03.1990) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Abweichend von dieser Festsetzung können ausnahmsweise Anlagen der Abstandsklasse VI, lfd. Nr. 171, Zimmereien, lfd. Nr. 173, Auslieferungslager für Tiefkühlkost und lfd. Nr. 177 Autobusunternehmen des öffentlichen Personennahverkehrs zugelassen wer-

den.

In den Gewerbegebieten GEe 1 sind alle Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V gem. Abstandserlaß sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Abweichend hiervon können ausnahmsweise Anlagen der Abstandsklasse V, lfd. Nr. 147 Betriebshöfe der Müllabfuhr oder Straßendienste und lfd. Nr. 148 Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen, zugelassen werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind heute im Gemeindegebiet in unverträglicher Lage ansässig und sollten im Plangebiet unter Berücksichtigung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel einen neuen Standort erhalten.

Tankstellen sind bis auf das Gebiet GEe 3 (vorhandene Tankstelle) nur als Ausnahme zulässig, um denkbare betriebsbezogene Zapfanlagen zu ermöglichen.

Ansonsten wird diese Nutzung auf das Gebiet GEe 3 mit der vorhandenen Tankstelle beschränkt, um zusätzliche Verkehrsbelastungen im Plangebiet zu vermeiden.

Zum Schutz der Nutzungen, die dem Bebauungsplan benachbart sind, werden unter Berücksichtigung der Ausbreitungsverhältnisse der potentiellen Flächen- und Linienschallquellen zulässige flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{W''}$  für die einzelnen Baugebiete festgesetzt<sup>3</sup>.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächenschallpegel beziehen sich auf die Schallsituation am Tage. Entsprechend dem Schutzbedürfnis der benachbarten Nutzungen sind für die Nachtzeit (22.<sup>00</sup> bis 6.<sup>00</sup> Uhr) die flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{W''}$  um 15 dB gegenüber den Tagwerten zurückzunehmen.

Die festgesetzten Nutzungswerte orientieren sich an der Zielsetzung, Schaffung eines Gewerbegebietes mit einem hohen und anspruchsvollen Grünanteil unter Berücksichtigung ausreichender Entwicklungsmöglichkeiten für die einzelnen Betriebe.

Entsprechend der städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzung ist für einen Teilbereich des Plangebietes eine Zonierung der einzelnen Bauflächen vorgesehen. So sollen in der Baufläche (a) vorrangig die größeren Produktionsgebäude bzw. Lagerhallen untergebracht werden.

In der Baufläche (b) ist die Errichtung von kleineren Büro- und Dienstleistungsgebäuden sowie betriebsbezogener Wohnraum gemäß § 8 Abs. 3 BauONW vorgesehen.

Die in der zeichnerischen Darstellung schraffierte überbaubare Grundstücksfläche darf mit Verbindungsbaukörpern, Querriegeln, o.ä. bebaut bzw. für sonstige Betriebsflächen und Stellplätze herangezogen werden.

Der Grad der Überbauung bzw. Vollversiegelung ist jedoch auf maximal 50 % der schraffierten Fläche zu begrenzen, um den Anteil der Versiegelung auf den jeweiligen Grundstücken zu minimieren und einen gewissen Freiflächenanteil für die geplanten Wohn- und Dienstleistungsbereiche zu gewährleisten.

---

<sup>3</sup> Lärmschutztechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbepark Rommerskirchen“  
Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Kaarst, August 1997

Insgesamt wird für die eingeschränkten Gewerbegebiete eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird unter Berücksichtigung der Ortsrandlage entsprechend der angrenzenden Bebauung auf 7,50 m über Straßenniveau für die Baufläche (a) und 6,0 m für die Baufläche (b) begrenzt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 VG begrenzt.

In den Gebieten GEe 1a und GEe 2a, für die aufgrund des Zuschnittes der Bauflächen keine Zonierung vorgesehen ist, gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Gemäß den städtebaulichen Zielen wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Plangebiet ist städtebaulich nicht erwünscht, daher werden sie im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

## **5.2 Stellplätze**

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den festgesetzten Flächen (St) entlang der Erschließungsstraßen anzulegen. Sie sind einheitlich so anzulegen, daß die Wasserdurchlässigkeit der Beläge gewährleistet ist. Zulässig sind z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster mit breiten Fugen, offenporige und wasserdurchlässige Pflasterbeläge u.a..

Zwischen der Befestigung der Stellplätze und einer Einfriedung der Grundstücke soll ein privater Grünstreifen angelegt werden.

Können nicht alle notwendigen Stellplätze innerhalb der festgesetzten Fläche nachgewiesen werden, sind weitere nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um einerseits Einfluß auf die Gestaltung und Bepflanzung der Flächen im Übergangsbereich zwischen dem öffentlichen Raum und der Privatfläche zu nehmen und andererseits den Versiegelungsgrad der Bauflächen zu minimieren.

## **5.3 Nebenanlagen**

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind Nebenanlagen nicht zulässig, da bauliche Anlagen innerhalb der Gehölzstreifen, die ökologische Wertigkeit der Flächen erheblich beeinträchtigen würden. Einfriedungen sind zulässig, jedoch nur als begrünte Zäune.

In den übrigen Bereichen sind aus stadtgestalterischen Gründen Nebenanlagen in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.

#### **5.4 Flächen für Versorgungsanlagen**

Zur Sicherstellung der Stromversorgung des Gebietes werden im Plangebiet insgesamt zwei Standorte für die Errichtung von Kompaktstationen festgesetzt.

Die Standorte befinden sich im Süden und Norden an der Haupterschließungsachse.

#### **6. Öffentliche Grünflächen, private Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Ziel der Planung ist eine intensive Begrünung der Straßenräume, der privaten Stellplatzzonen, der öffentlichen Grün- und Grabenflächen sowie den Ortsrändern zur freien Landschaft.

Südlich der vorhandenen Wegeparzelle Verlängerung „Am alten Wall“ wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die eine zusammenhängende Grünverbindung von der vorhandenen Obstwiese und den Hausgärten zu den Außenbereichsflächen sicherstellen soll. Gleichzeitig wird diese Fläche, die gemäß den Empfehlungen des landschaftspflegerischem Fachbeitrag hergerichtet werden soll, als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Die vorhandene Obstwiese sowie die Hausgärten werden durch Festsetzung als privates Grünland und einem Erhaltungsgebot für den vorhandenen Gehölzaufwuchs in ihrem Bestand gesichert.

Zu den Ortsrändern sollen Gehölzstreifen in verschiedener Breite angelegt werden. Die Festsetzung erfolgt als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der privaten Grundstücksflächen.

Weiterhin ist eine intensive Begrünung der Regenrückhalteeinrichtungen (RRB und RKB) vorgesehen.

Die festgesetzten Standorte für Straßenbäume innerhalb der privaten Stellplatzzonen bzw. der öffentlichen Parkflächen sind im Bereich der Zufahrten und Überfahrten in Lage variabel (um bis zu 3,0 m verschieblich), da die einzelnen Zufahrtsbereiche zur Zeit noch nicht feststehen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl ist jedoch einzuhalten.

#### **6.1 Landschaftsökologische Belange**

Mit der Realisierung des Planvorhabens sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Auswirkungen im Einzelnen sind im landschaftspflegerischer Fachbeitrag eingehend dargestellt.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen wurde versucht, die Eingriffe zu minimieren. Als weiterer Schritt werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Die privaten Stellplatzzonen und öffentlichen Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen. Zu den Bauflächen hin ist zwischen Einfriedung und Stellplatzzone ein Grünstreifen anzulegen.

Die Auswahl der Bepflanzungen soll überwiegend aus standortgerechten Arten bestehen. Weiterhin wird empfohlen, Erdbewegungen zu minimieren und den Aushub möglichst auf dem Baugrundstück zu verwenden.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

## **6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der Maßnahmenkatalog wurde mit allen Beteiligten abgestimmt. Die relevanten Vorschriften und Normen zur Ausführung sind zu beachten.

Die festgesetzten Maßnahmen beziehen sich im wesentlichen auf

- die Ausgestaltung der Regenrückhaltebecken bzw. -gräben
- die Eingrünung des Ortsrandes mit unterschiedlich breiten Hecken
- die überwiegend standortgerechte Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche
- die Pflanzung von Straßenbäumen
- die Umwandlung von Acker in standortgerechten Forst in der Gemarkung Hoenigen, Flur 1, Flurstück 318
- die Aufforstung der Vorratsfläche für Ersatzmaßnahmen Gemarkung Broich, Flur 5, Flurstück 113 (nicht Bestandteil des Bebauungsplanes).

Durch die aufgeführten Maßnahmen kann eine Kompensation der zu erwartenden Eingriffe erreicht werden, wenn die eine Fläche von 1,18 ha von Acker (Wertigkeit 2) entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes hergerichtet wird.

Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden auf der im Bebauungsplan festgesetzten externen Ersatzfläche in der Gemarkung Hoenigen, Flur 1, Flurstück 318 sowie in der Fläche Gemarkung Broich, Flur 5, Flurstück 113 realisiert.

Die Fläche Gemarkung Broich, Flur 5, Flurstück 113 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Realisierung dieser Maßnahmen wird im Rahmen einer vertraglichen Regelung sichergestellt.

Die Kosten für die Ersatzmaßnahmen sollen gemäß der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG bzw. § 135a ff BauGB“ den Baugrundstücken zugeordnet werden. Der Zuordnungsschlüssel ist der Satzung zu entnehmen. (Die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen der Gemeinde Rommerskirchen ist zur Zeit noch nicht in Kraft).

Für das Plangebiet wurde ein Antrag auf Städtebaufördermittel gestellt. Sollten Städtebaufördermittel bereitgestellt werden, werden die Kosten für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen über den Grundstückspreis verrechnet.

Die „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG bzw. § 135a ff BauGB“ wird in diesem Falle nicht angewandt.

## 7. Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zum Teil im Besitz der Gemeinde Rommerskirchen, so daß mit einer zügigen Realisierung der Planung zu rechnen ist.

Als Voraussetzung für die beantragte Städtebauförderung bemüht sich die Gemeinde um den Erwerb aller für die Realisierung erforderlichen Flächen. Soweit der Erwerb durch die Gemeinde nicht insgesamt zustande kommt, ist eine Neuordnung der Grundstücke durch Umlegungsverfahren erforderlich. Die Gemeindegundstücke sollen baldmöglich entsprechend der Zielsetzung der Planung (siehe Nr. 4.1) erschlossen und weiter veräußert werden.

Es ist beabsichtigt, mit der Realisierung im Laufe des Jahres 1998 bzw. sofort nach Bewilligung der Städtebaufördermittel zu beginnen und die Maßnahme ggfs. entsprechend dem Stand der Weiterveräußerung zügig durchzuführen.

## 8. Flächenverteilung

Gesamtfläche des Plangebietes ca. 10,26 ha incl. 0,86 ha externe Ersatzfläche

### Flächenzusammenstellung

#### Baugebiete

Mischgebiete (MI)	5.670 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiete (GEe)	51.160 m <sup>2</sup>
davon bebaut (Tankstelle 2.900 m <sup>2</sup> )	

#### Verkehrsflächen

innere Erschließung	11.040 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen begrünt	1.620 m <sup>2</sup>
äußere Erschließung (Kreisel)	2.620 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen begrünt	1.360 m <sup>2</sup>
vorhandene Wirtschaftswege und Wartungswege	2.020 m <sup>2</sup>

#### Grünflächen

Obstwiese / Hausgarten	9.900 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	2.180 m <sup>2</sup>
RRB/RKB	6.440 m <sup>2</sup>
Externe Ersatzfläche in der Gemarkung Hoenigen	8.607 m <sup>2</sup>

---

<b>Gesamtfläche</b>	<b>102.617 m<sup>2</sup></b>
---------------------	------------------------------

Der Flächenbedarf für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen beträgt insgesamt 11.800 m<sup>2</sup>.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden davon 8.607 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Hoenigen, Flurstück 318 bereitgestellt.

Der darüber hinaus erforderliche Bedarf von 3.193 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Be-

bauungsplangebietes in der Gemarkung Broich bereitgestellt.

## 9. Kosten und Finanzierung der städtebaulichen Maßnahme

	Gesamt TDM	Gemeinde %- Anteil	TDM
Kosten in Anlehnung an die Ermittlung des Ing.-Büro Burst vom 9.05.1997			
<b>Innere Erschließung</b>			
Straßenbau	2.098	10	210
sonstige Wege 330x190 + 965x50 =	111	100	111
Beleuchtung	100	10	10
Schmutzwasser-Kanäle (SW)	634	100	634
Regenwasserkanäle (RW), gesamt 736 TDM			
a) Straßenentwässerungs-Anteile 46,73 %	344	10	34
b) Grundstücksentwässerungs-Anteil, 53,27 %	392	100	392
<b>Summe</b>	<b>3.679</b>		<b>1.391</b>

	Gesamt TDM	Gemeinde %- Anteil	TDM
<b>Äußere Erschließung</b>			
Kreisel B 59/L 375 von 488 TDM ¼	122	10	12
Sammler SW			0
.. Pumpstation SW	46	100	46
Sammler RW	812	100	812
Regenbecken, RRB/RKB, gesamt 285 TDM			
a) Straßenentwässerungs-Anteile 62,83 %	179	10	18
b) Grundstücksentwässerungs-Anteile, 37,17 %	106	100	106
<b>Summe</b>	<b>1.265</b>		<b>1.228</b>

### Ersatz und Begrünungsmaßnahmen

in Anlehnung an die Ermittlung des Büros IGS vom März  
1997

Verkehrsgrün in Straßen	120	10	12
Ausgleichs- und Grünflächen, Pflanzbindung, Pfleßmaßnahmen	163		33
Pfleßmaßnahmen	153		13
<b>Summe</b>	<b>436</b>		<b>58</b>

### Planungskosten

Bauleitplanung	170		170
Tiefbauplanung einschließlich Bauleitung	455		270
Grünplanung	50		30
<b>Summe Planung</b>	<b>675</b>		<b>350</b>

**Gesamtkosten ohne Grunderwerb 6.055 3.027**

Die Gesamtkosten der Plandurchführung werden durch Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeiträge, Veräußerungserlöse und Mittel des Vermögenshaushaltes finanziert. Außerdem ist ein Antrag auf Städtebaufördermittel gestellt. Im Investitionsprogramm und der Finanzplanung für 1996 - 2000 sind bereits Mittel eingeplant.

Aachen, im

Planungsgruppe Prof. Ulrich

**Anlagen:**

1. Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan „Gewerbepark Rommerskirchen“, igt Höxter, März 1997
2. Hydrogeologisches Gutachten, Kühn-Geoconsulting GmbH, Bonn, 27.08.96
3. Lärmschutztechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbepark Rommerskirchen“ Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Kaarst, August 1997