

**Umnutzung des Geländes des
Metallhüttenwerks Franz Schumacher**

Venloer Straße, 41569 Rommerskirchen

**Begründung
zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan RO Nr. 21 „Metallhütte“**

Vorhabenträger:

Country
Immobilien-gesellschaft
Venloer Straße
41569 Rommerskirchen

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
1 Grundlagen	3
2 Plangebiet	
2.1 Geplanter Bereich	3
2.2 Städtebauliche Situation	4
2.3 Bodenbelastungen	4
3 Städtebaulicher Entwurf	
3.1 Entwurf und Nutzungen	4/5
3.2 Auswirkungen auf den Versorgungsbereich der Gemeinde Rommerskirchen und der Nachbargemeinden	5/6
3.3 Funktionale und räumliche Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt	6/7
3.4 Geräuschmmissionen	7
3.5 Erschließung	7
3.6 Entwässerung	8
3.7 Eingriff in Natur und Landschaft	8/9
4 Geplante Festsetzungen	
4.1 Sondergebiet	9-11
4.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet	11
4.3 Stellplätze und Verkehrsflächen	11
4.4 Schallschutz	11
4.5 Grünflächen	12
5 Geplante Flächenverteilung	12/13

Anlagen

Eingriffsbilanzierung

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan RO Nr. 21, „Metallhütte“

1 Grundlagen

Auf Grundlage einer Rahmenvereinbarung zwischen der Gemeinde Rommerskirchen und der Metallhütten- und Recyclinggesellschaft Schumacher mbH & Co soll das Gelände umgenutzt werden. Ziel ist es, die Emissionen der Metallhütte zu reduzieren, den Metallhandel einzuschränken und gleichzeitig das Gelände einer umweltverträglichen Nutzung zuzuführen.

Auf Teilflächen des Geländes ist geplant, ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zu errichten. Vorgesehen sind auch Betriebe des Gaststättengewerbes sowie Büros und Betriebswohnungen.

Eine Reduzierung der Emissionen bringt eine erhebliche Aufwertung des Umfeldes und der sich auf der südwestlichen Seite des Plangebietes anschließenden Wohnbebauung mit sich. So ergibt sich die Möglichkeit, dass das Gebiet auf der nordöstlichen Seite der Venloer Straße (Am Grasweg) erschlossen wird.

Der vorgelegte Bebauungsplan ist Teil des vom Metallhüttenwerk Franz Schumacher GmbH & Co unter dem 10.12.1999 beantragten Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Rat der Gemeinde Rommerskirchen hat in seiner Sitzung am 16.12.1999 auf Grundlage dieses Antrages die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen.

2 Plangebiet

2.1 Geplanter Bereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rommerskirchen, Flur 15. Es umfaßt die Flurstücke 282, 334, 335, 336, 337 und 338 sowie die Venloer Straße in diesem Bereich. Die Flurstücke 334, 335, 336, 337, 338 sind durch Teilungsgenehmigung aus den Flurstücken 278, 280 und 281 entstanden. Ergänzt wird dieses Gebiet durch den neu vorgesehenen Kreisverkehr an der Venloer Straße zur Erschließung des Plangebietes.

Das Plangebiet wird im Norden von den unbebauten Ackerparzellen Gemarkung Rommerskirchen, Flur 17, Flurstücke 306 und 54 mit der Gewannenbezeichnung „Am Grasweg“, im Osten von der Rheinbraun eigenen Bahnlinie, im Süden von den Gärten der Wohnbebauung an der Breslauer Straße und im Westen von dem Gießerei- bzw. Hüttenbetrieb der Metallhütte Schumacher begrenzt.

Die Gemeinde Rommerskirchen betreibt parallel zum Vorhaben- und Erschließungsplan die entsprechende 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, um die Voraussetzungen für das geplante Sondergebiet zu schaffen.

2.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 32.200 m². Dabei entfällt eine Fläche von ca. 28.000 m² auf das Grundstück der Vorhabenträger und 4.200 m² auf die öffentliche Verkehrsfläche und die angrenzende landwirtschaftliche Fläche. Das Gelände des Metallhüttenwerkes teilt sich in zwei Abschnitte. Auf dem nordwestlichen Teil befinden sich zur Zeit ein Verwaltungsgebäude, ein Wohngebäude, Lagerhallen und ein Lagerplatz für Metallschrott (ca. 8.600 m²). Der südöstliche Teil ist eine ungenutzte Freifläche (ca. 19.400 m²).

Das Gelände liegt in der Nähe des Kreuzungsbereiches der Venloer Straße und der Bahnstraße in Rommerskirchen. Diese beiden Straßen bilden die Hauptachsen von Rommerskirchen. Entlang dieser Straßen befindet sich die Mehrzahl der Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe des Ortes. Das Plangebiet liegt in der Verlängerung dieser Achsen. Unter Berücksichtigung einer zukünftigen Bebauung des Grundstückes "Am Grasweg" würde das Gebiet vollkommen in das Ortsgefüge eingebunden.

Das Plangebiet ist von der Bushaltestelle im Kreuzungsbereich Venloer Straße / Bahnstraße aus bequem fußläufig zu erreichen

2.3 Bodenbelastungen

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu der Metallhütte wurde das Gelände auf Bodenbelastungen untersucht. Hierfür wurde ein Bodengutachten bei dem Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner in Auftrag gegeben. Im Ergebnis zeigt die Untersuchung, daß von einer Gefährdung von Menschen bei der zukünftigen Nutzung nicht auszugehen ist. Hinsichtlich der Entsorgung des durch die Baumaßnahme anfallenden Erdaushubes wird für die an die Hütte angrenzenden Teilbereiche eine Separierung empfohlen.

3. Städtebaulicher Entwurf

3.1 Entwurf und Nutzungen

Wie oben beschrieben hat das Grundstück eine günstige Lage zum Schwerpunkt der vorhandenen Handels- und Dienstleistungsbetriebe im Bereich der Venloer Straße und der Bahnstraße. Diese Nutzungen sollen in dem Plangebiet fortgeführt werden.

In dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine L-förmige neue Bebauung aus einzelnen Baukörpern geplant. Die Gebäude erstrecken sich entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze und werden dann in südöstliche Richtung fortgeführt. Im Knickpunkt ist ein Platz vorgesehen. Es ist geplant, das Gebäude nach Osten hin in seiner Höhe ansteigen zu lassen. Hier wurde die Zahl der Geschosse auf drei erhöht. Vor den Gebäuden zur Venloer Straße hin erstreckt sich eine Fläche mit den notwendigen Stellplätzen.

Bei der gewählten Form der Bebauung wird das dahinter liegende Wohngebiet von Belastungen durch zusätzlichen Verkehr und Lärm abgeschirmt. Gleichzeitig erlaubt

sie dem Besucher von der Venloer Straße her einen guten Einblick auf das Gelände und die dort ansässigen Betriebe.

Es ist geplant auf dem Gelände einen Lebensmittelvollsortimenter und weitere Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Weiterhin sind Betriebe des Gaststätten-gewerbes, sowie Büroflächen und Betriebswohnungen vorgesehen. Das auf dem Grundstück bestehende Verwaltungsgebäude und das ungenutzte Wohnhaus sollen erhalten bleiben. Das Wohngebäude soll zu einem späteren Zeitpunkt saniert oder abgerissen werden.

3.2 Auswirkungen auf den Versorgungsbereich der Gemeinde Rommerskirchen und der Nachbargemeinden

Das neu entstehende Einkaufszentrum bildet für die Gemeinde Rommerskirchen eine Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Versorgungsstruktur. Die angebotenen Warensortimente sind zum Teil noch nicht im Ort vertreten oder binden aufgrund ihrer geringen Größe nicht mehr Kaufkraft als für die Gemeinde Rommerskirchen vertretbar ist.

Laut Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf vom 09.11.1999 entspricht ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum der zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung, wenn die Kaufkraftbindungen der vorgesehenen Nutzungen den Versorgungsbereich nicht wesentlich überschreitet.

Für den Lebensmittelvollsortimenter mit seinem überwiegend Nahversorgungsrelevanten Angebot trifft dies zu. Die IHK stellt in ihrer Stellungnahme vom 07.10.1999 fest, daß das Kaufkraftpotential der Gemeinde Rommerskirchen durch den geplanten Supermarkt höchstens zur Hälfte gebunden wird. Da das Sortiment dieses Supermarktes überwiegend Nahversorgungsrelevant ist, sind Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche nicht zu erwarten.

Das Sortiment des Restpostenmarktes ist bei einer Nettoverkaufsfläche von ca. 1.500 m² zu etwa 1/3 Nahversorgungsrelevant und zu etwa 2/3 Zentrenrelevant. In den Nachbargemeinden Dormagen, Pulheim, Bergheim und Grevenbroich gibt es zur Zeit schon ähnliche Restpostenmärkte. Deshalb kann man davon ausgehen, daß die Kaufkraftbindung sich lediglich auf die Gemeinde Rommerskirchen erstreckt und keine Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Insofern entspricht der Restpostenmarkt dem System der zentralörtlichen Gliederung.

Die Industrie- und Handelskammer sagt in Ihrer Stellungnahme vom 26.09.2000 aus, daß die Mehrzahl der Waren die im Restpostenmarkt verkauft werden soll, mit Blick auf das zentralörtliche Gliederungssystem unproblematisch ist.

Betrachtet man die Auswirkungen auf die ortsansässigen Betriebe hinsichtlich der Kaufkraftabschöpfung, so besteht aufgrund der regelmäßig wechselnden Sortimentszusammensetzung nur eine geringe Gefährdung. In der Stellungnahme der IHK vom 26.09.2000 wird deutlich, daß durch die geringen Flächenanteile der einzelnen Sortimente nicht mehr Kaufkraft abgeschöpft wird, als für Rommerskirchen vertretbar ist. Die Konsumgewohnheiten für den Einkauf bestimmter Sortimente in bestimmten Geschäften wird sich durch den

Restpostenmarkt kaum verändern, da nicht alle Sortimentsbereiche jederzeit verfügbar sind. Der Prozentsatz der Warenanteile im Gesamtassortiment im Jahresdurchschnitt weist Anteile zwischen 1% und maximal 13 % bei den unterschiedlichen Sortimenten auf. Aufgrund dieses sehr geringen Anteils der einzelnen Sortimentsbereiche ist nicht zu befürchten, daß der Restpostenmarkt in den einzelnen Sortimentsbereichen mehr Kaufkraftpotential binden wird als die Gemeinde verkraften kann. Er entspricht in dieser Hinsicht dem zentralörtlichen Gliederungssystem.

Für den Bereich des Textilmarktes mit einer Nettoverkaufsfläche von 630 m² gilt ebenfalls, daß er für sich alleine genommen noch nicht als großflächiger Einzelhandelbetrieb gelten würde, somit also nicht nur in einem Sondergebiet sondern auch an anderer Stelle der Gemeinde zulässig wäre. Das Warenassortiment des Textilmarktes umfaßt das komplette Bekleidungsangebot von der Kinderkleidung bis zur Damen- und Herrenmode. 50% der Verkaufsfläche für Textilien ist für Damenbekleidung, 30% für Herrenbekleidung und 20% für Kinderkleidung vorgesehen. Da es zur Zeit nahezu kein Textilgeschäft in Rommerskirchen gibt und der Textilmarkt auf einer kleinen Fläche das gesamte Bekleidungsassortiment abdeckt, kann davon ausgegangen werden, daß das Kaufkraftpotential der Rommerskirchener Bevölkerung, bezogen auf Bekleidung, durch das Handelsgeschäft nicht umfassend abgedeckt werden kann. Dies wird auch in der Stellungnahme der IHK vom 28.09.2000 deutlich. Das Textilgeschäft entspricht somit der zentralörtlichen Gliederung. Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche sind nicht zu befürchten.

In der Passage des Einkaufszentrums ist ein sogenanntes Shop in Shop System geplant. Hier sollen kleinere Geschäfte der unterschiedlichsten Sortimentsbereiche angesiedelt werden, die jeweils nicht mehr als 150 m² Verkaufsfläche und insgesamt nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche haben sollen. Für diese Geschäfte gilt, daß sie aufgrund ihrer geringen Größe keine Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche haben. Ebenfalls aufgrund ihrer geringen Größe ist nicht zu befürchten, daß diese Geschäfte mehr Kaufkraftpotential an sich binden als die Gemeinde Rommerskirchen verkraften kann.

Den letzten Bereich bilden kleinere Geschäfte der möglichen Sortimentsbereich Lederwaren, Schuhe oder Sportartikel. Diese Geschäfte sollen jeweils nicht mehr als 300 m² Verkaufsfläche erhalten. Für diesen Sortimentsbereich beträgt die gesamte Verkaufsfläche aller einzelnen Geschäfte einschließlich des Textilmarktes nicht mehr als 1.100 m². Da alle diese Sortimente zur Zeit noch nicht in Rommerskirchen vertreten sind, findet keine Abschöpfung der Kaufkraft bei vorhandenen Geschäften statt. Aufgrund der eher geringen Größe wird die Kaufkraftbindung keines dieser Sortimente den für Rommerskirchen vertretbaren Umfang überschreiten. Die Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche sind daher nur in sehr geringem Umfang zu erwarten.

3.3 Funktionale und räumliche Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt

Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein stellt in ihrer Stellungnahme vom 07.10.1999 fest, daß die funktionale Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt für das geplante Einkaufszentrum gegeben ist. Der Einkaufsmarkt entsteht im Kreuzungsbereich Bergheimer Straße / Venloer Straße / Bahnstraße und ist insofern der Zentralgemeinde Rommerskirchen deutlich zugeordnet.

In Ihrer Stellungnahme vom 09.11.1999 stellt auch die Bezirksregierung in Düsseldorf fest, daß die funktionale Zuordnung des Einkaufszentrums zum zentralen Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Rommerskirchen hergestellt ist. Gemäß Einzelhandelserlaß ist eine funktionale Zuordnung dann gewährleistet, wenn der großflächige Einzelhandel auf das innergemeindliche Zentrumsystem ausgerichtet wird.

Laut Stellungnahme der Bezirksregierung ist die richtige örtliche Zuordnung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung innerhalb des Siedlungsschwerpunktes gegeben. Die erforderliche Beziehung zwischen der vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur und der geplanten Nutzung besteht. Der Standort des geplanten Einkaufszentrums liegt im Bereich der beiden Hauptstraßen in Rommerskirchen. Die vorhandenen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind entlang dieser Straßen angeordnet, so daß der Standort des geplanten Einkaufszentrums im Bereich der Kreuzung dieser beiden Straßen die räumliche Zuordnung herstellt.

3.4 Geräuschmissionen

Zur Bewertung der möglichen Belastung der angrenzenden Wohngebiete durch die neue Nutzung des Geländes wurde eine Geräuschmissionsprognose des Institutes für Umweltmesstechnik erstellt. Auf Grundlage dieser Prognose werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen, die sicherstellen, daß durch die neue Nutzung des Geländes die Belastung der Anwohner durch Lärm vermieden wird. Die durch den Verkehr des geplanten Einkaufszentrums entstehenden Lärmmissionen werden durch die Anordnung der Baukörper und die Festsetzung von Lärmschutzwänden im Anlieferbereich und in den Bebauungslücken von der angrenzenden Bebauung abgeschottet. Die maximal zulässige Schallemission der ins Freie abstrahlenden Gebäudeaußenschallquellen darf je Gebäude den Schallleistungswert L gem. DIN 45635 von 70 dB (A) nicht überschreiten. Im Grenzbereich zu der Bebauung an der Straße „Am Park“ wird dieser Schallleistungswert mit max. 60 dB (A) festgesetzt um der unmittelbaren Nachbarschaft von Einkaufszentrum und Wohnbebauung Rechnung zu tragen. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, daß die gem. TA Lärm zulässigen Grenzwerte von 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts bei der angrenzenden Wohnbebauung nicht überschritten werden.

3.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich über die Venloer Straße (B59) erfolgen. Hierzu wurde von der Gemeinde Rommerskirchen ein Gutachten bei der Ingenieurgesellschaft Stolz in Auftrag gegeben (siehe Anlage). Untersucht wurde neben der Anbindung des Plangebietes auch die Erschließung des Gebietes nördlich der Bundesstraße. In Abstimmung mit dem Rheinischen Straßenbauamt Mönchengladbach ist geplant, den Kreuzungspunkt als Kreisverkehrsplatz auszubilden. Dieser kann das zu erwartende Verkehrsaufkommen abwickeln. Eine weitere spätere Erschließung des gegenüberliegenden Grundstückes wäre ebenfalls gesichert. Die Zufahrt zu den Gebäuden erfolgt über den vorgelagerten Parkplatz.

Die bestehende Werkszufahrt zu dem Betriebsgelände der Metallhütte soll in der jetzigen Form bestehen bleiben. Eine zusätzliche Anbindung des Metallhüttenwerkes über den Parkplatz ist mittels einer Toreinfahrt vorgesehen. Die zur Zeit bestehende zweite Ausfahrt im Bereich des Verwaltungsgebäudes soll entfallen. Der Verkehr für Beschäftigte und Besucher wird zur Venloer Straße über den Parkplatz des Einzelhandels geführt.

3.6 Entwässerung

Die Entwässerung der neu geplanten Gebäude erfolgt über ein neues Grundleitungssammelsystem im Mischverfahren. Dieses soll an einen neu zu errichtenden Straßenkanal auf der Venloer Straße angeschlossen werden. Hierbei ist davon auszugehen, daß eine Regenrückhaltung auf dem Gelände der Firma Schumacher erforderlich wird. Die detaillierte Lösung der Abwasserbeseitigung wird in Abstimmung zwischen dem Erftverband, dem Ingenieurbüro Anhalt + Partner und dem Vorhabenträger festgelegt.

3.7 Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei der Freifläche handelt es sich um eine nicht genutzte Grünfläche, die an die bestehende Fabrikanlage angrenzt. Sie besteht aus einem ca. 12.500 m² Bereich mit Extensivrasen und Bodendeckern sowie aus einem ca. 6.900 m² Areal mit ausgeprägten Baumreihen an der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes des Metallhüttenwerkes.

Durch die geplante Bebauung des Grundstückes wird in die bestehende Struktur eingegriffen. Um die Baumaßnahme umweltverträglich zu gestalten, ist es vorgesehen, den hochwertigen Biotoptyp mit den bestehenden Laubgehölzen weitestgehend zu erhalten. Hier wird nur im Bereich der neuen Zufahrt und in kleinflächigen Bereichen an der Ostseite eingegriffen. Überplant wurde die bereits versiegelte oder bebaute Fläche im Bereich der bestehenden Lagerhallen und des dazugehörigen Lagerplatzes sowie große Teile des Extensivrasens. Als Ausgleichsmaßnahme wurde ein Gebiet zur Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern hinter dem geplanten östlichen Riegel vorgesehen. Weitere Maßnahmen sind die Anlegung von Grünflächen und das Anpflanzen von Bäumen auf dem Parkplatz. Von der ursprünglich geplanten Versickerung der Oberflächenwässer wurde aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens (siehe Bodengutachten) Abstand genommen.

Trotz der oben beschriebenen Maßnahmen weist die Eingriffsbilanz (siehe Anlage) einen negativen Betrag aus. Der naturschutzrechtliche Ausgleich konnte in dem Plangebiet nicht vollständig erbracht werden. Der Ausgleich erfolgt durch eine Aufforstung einer externen Ackerfläche mit standortheimischen Laub- und Nadelhölzern. Die erforderliche Maßnahme wird im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Rommerskirchen rechtsverbindlich gesichert. Abhängig von der endgültigen Ausführung des geplanten Kreisverkehrs kann sich die Eingriffsbilanzierung noch geringfügig ändern. Dieser Änderung wird durch den Durchführungsvertrag Rechnung getragen.

Die Eingriffsbilanzierung zum Vorhaben- und Erschließungsplan für die Umnutzung des Geländes des Metallhüttenwerkes Franz Schumacher weist ein Defizit von 29.611 Punkten aus. Der naturschutzrechtliche Ausgleich konnte in dem Plangebiet nicht vollständig erbracht werden.

Dieses Defizit kann auf der Fläche Gemarkung Frixheim-Anstel, Flur 4, Flurstück 104 kompensiert werden. Zur Zeit ist diese Fläche als Ackerland genutzt. Der Grundwert A für Ackerland beträgt nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes NRW „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ 2 Punkte. Bei einer Aufforstung mit standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen beträgt der Grundwert P 6 Punkte. Durch die Aufwertung dieser Fläche von Ackerland in eine Aufforstungsfläche entsteht ein Plus von 4 Punkten je qm.

Das bestehende Defizit beträgt unter diesen Voraussetzungen:

29.611 Punkte : 4 Punkte/qm = 7.403 qm erforderliche Aufforstungsfläche

Die erforderliche Kompensationsmaßnahme läßt sich auf dem zur Verfügung stehenden 11.711 qm großen Grundstück durchführen. Ersatzweise kann die erforderliche Kompensationsmaßnahme auf einem oder mehreren zur Verfügung stehenden Grundstücken in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde erfolgen. Die Ausführung der Kompensationsmaßnahme wird im Durchführungsvertrag geregelt.

4. Geplante Festsetzungen

Das Plangebiet wurde, entsprechend der geplanten und der vorhandenen Nutzungen in verschiedene Gebiete aufgeteilt.

4.1 Sondergebiet

Für den größten Teilbereich des Plangebietes wurde ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Einzelvorhaben sind ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit 1.600 m² und einem angeschlossenen Getränkemarkt mit 400 m² Nettoverkaufsfläche, ein Restposten mit maximal 1.500 m² Nettoverkaufsfläche, ein Textilgeschäft mit höchstens 630 m² Verkaufsfläche sowie zentrenrelevanter Einzelhandel, wobei je Einzelvorhaben 300 m² Verkaufsfläche für die Sortimente Lederwaren, Schuhe u. Sportartikel, und 150 m² Verkaufsfläche für Sonstige Sortimente nicht überschritten werden darf. Insgesamt ist eine Nettoverkaufsfläche von maximal 5.200 m² zulässig.

Im Bereich der Einzelhandelsbetriebe sind nachstehende Sortimente und ihre maximale Verkaufsfläche zulässig:

Abschnitt 1: Lebensmittel Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1600 m² und ein Getränkemarkt mit 400 m² Verkaufsfläche

Abschnitt 2: Einzelvorhaben mit maximal 150 m² Verkaufsfläche je Vorhaben ~~mit den Sortimenten:~~ *und mit nur jeweils einem der nachfolgenden Sortimente:*

- Unterhaltungselektronik/ Computer
- Spielwaren/ Sportartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas

Änderung

- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Apotheke
- Möbel

Einzelvorhaben mit maximal 100 m² Verkaufsfläche je Vorhaben mit den Sortimenten: *und mit jeweils nur einem der nachfolgenden Sortimente:*

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Kunst/Antiquitäten
- Baby-/Kinderkleidung
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Blumen
- Gastronomie
- Reisebüro

Insgesamt ist jedoch eine Verkaufsfläche von 800 m² höchstens zulässig

Abschnitt 3: Zulässig ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von maximal 1500 m². Hierzu werden die Sortimente maximal folgende prozentuale Verkaufsflächen in Anspruch nehmen:

- 13 % Drogeriewaren
- 12 % Haushaltswaren
- 4 % Spielwaren/Sportartikel
- 5 % Lederwaren, Schuhe, Korbwaren
- 10 % Papier- und Schreibwaren, Geschenkartikel
- 5 % Haus- und Heimtextilien, Tapeten, Teppiche
- 8 % Matratzen
- 12 % Bekleidung (*hiervon 50% Damenbekleidung, 30% Herrenbekleidung und 20% Kinderbekleidung*)
- 8 % Lebensmittel
- 8 % Blumen
- 12 % Camping- und Gartenartikel
- 3 % Autozubehör, Werkzeuge

Abschnitt 4: Zulässig ist ein Textilgeschäft mit einer maximalen Verkaufsfläche von 630 m². Der Anteil der Verkaufsflächen beträgt 50% für Damenbekleidung, 30% für Herrenbekleidung und 20% für Kinderbekleidung.

Weiterhin zulässig sind Geschäfte mit bis zu maximal 300 m² Verkaufsfläche mit den Sortimenten:

- Lederwaren, Schuhe
- Sportartikel

Insgesamt ist jedoch eine Verkaufsfläche von höchstens 1100 m² zulässig.

Die Verkaufsfläche für Kinderbekleidung darf in der Summe aller Abschnitte 150 qm nicht überschreiten.

Für das gesamte Sondergebiet darf die Verkaufsfläche 5.200 qm nicht überschreiten.

ÄNDERUNG

ERGÄNZUNG

ERGÄNZUNG

In diesem Gebiet sind zusätzlich die Nutzung für Betriebe des Gaststättengewerbes, Verwaltung u. Dienstleistungen und Betriebswohnungen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Werbetafeln und Unterstände für Einkaufswagen u.ä. zulässig.

Die überbaubare Fläche an der Südgrenze hat eine Tiefe von 38,50 m und an der Ostseite eine Tiefe von 33,50 m. Die Zahl der Geschosse wurde entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit I, bzw. III Geschossen festgelegt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im 1-geschossigen Bereich entlang der südwestlichen Grenze wird mit 87,80 m ü.NN (höchster Punkt von Attika oder First) festgelegt. Dieses bedeutet eine maximale Gebäudehöhe von 5,00 m über der mittleren Geländehöhe. Im mittleren Teil des 1-geschossigen Bereiches wurde die zulässige maximale Gebäude auf 90,80 m ü.NN erhöht. Dort beträgt die Höhe höchstens 8,00 m über der Oberkante Gelände. Dieser Teil wird gegenüber der Baugrenze zurückgesetzt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im 3-geschossigen Bereich wird mit 97,80 m ü.NN (höchster Punkt von Attika oder First) festgelegt. Somit wird eine maximale Höhe von 15,00 m über Oberkante Gelände nicht überschritten.

Die zulässige Grundflächenzahl von GRZ 0,8 und die Geschossflächenzahl GFZ 2,4 entspricht den Obergrenzen für bauliche Nutzung entsprechend der Baunutzungsverordnung.

4.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Im Bereich des bestehenden Verwaltungsgebäudes und des Wohnhauses wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) vorgesehen. Nicht zulässig in diesem Bereich sind die Nutzungen gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung 2.1 (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe), 2.3 (Tankstellen) und 3.3 (Vergnügungsstätten).

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet wird in Anlehnung an die Bestandshöhen der Gebäude mit 92,80 m ü.NN festgesetzt. Die Geschossigkeit wird ebenfalls in Anlehnung an den Bestand mit maximal 2 Geschossen festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl von GRZ 0,8 und die Geschossflächenzahl von GFZ 2,4 entspricht den Obergrenzen für bauliche Nutzungen entsprechend der Baunutzungsverordnung um einer maßvollen Erweiterung der Gebäude Raum zu lassen.

4.3 Stellplätze und Verkehrsflächen

Die notwendigen Stellplätze sind in dem Bereich zwischen der Venloer Straße und den geplanten Gebäuden, auf der Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze) und ihren Zufahrten vorgesehen. In dieser Fläche sind Grünbereiche mit neu zu pflanzenden Bäumen eingetragen. Diese werden entsprechend der Stellplatzanordnung angelegt.

4.4 Schallschutz

Um den Schallschutz für die angrenzenden Wohnanlieger zu gewährleisten müssen folgende Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden:

Die Umfassungsbauteile (Außenbauteile) aller Gewerbegebäude, mit Ausnahme des Gastronomiebereiches, müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ gem. DIN 4109 von mindestens 30 dB aufweisen. Das bewertete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ aller Umfassungsbauteile des Gastronomiebereiches muß mindestens 35 dB betragen

Die maximal zulässige Schallemission der ins Freie abstrahlenden Gebäudeaußenschallquellen darf, je Gebäude, den Schallleistungswert L_w gem. DIN 45635 von 70 dB (A) nicht überschreiten. Im Grenzbereich zu den Wohngebäuden der Straße „Am Park“ ist in der zeichnerischen Darstellung eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. Die innerhalb dieser Fläche liegenden Gebäudeaußenschallquellen dürfen je Gebäude den Schallleistungspegel L_w gem. DIN 45635 von 60 dB (A) nicht überschreiten.

Soweit auf der Südwestseite des Bebauungsplangebietes, das den Wohnanliegern an der Breslauer Straße und der Straße Am Park zugeordnet ist, keine Gebäude errichtet werden, müssen die Lücken durch Lärmschutzwänden in einer Höhe von mindestens 4,50 m, geschlossen werden. Das bewertete Schalldämm-Maß der Wände, einschließlich ggf. einzubauender Türen, muß mindestens $R'_{w,res} = 25$ dB betragen. Die Türen müssen mit einer selbsttätigen Schließanlage versehen werden.

Die Lärmschutzwände müssen bis zur westlich festgesetzten Baugrenze errichtet werden und in einer Länge von mindestens 10 m nach Nordosten verlängert werden.

4.5 Grünflächen

Im Bereich der bestehenden Baumreihen wurden Flächen für den Erhalt von Bepflanzungen festgesetzt, um eine Erhaltung der bestehenden Bäume zu erreichen. Im Anschluß an die östliche Bebauung wurde ein Gebiet zur Neuanpflanzung eingerichtet. Hier wird ein Bereich mit Extensivrasen, Staudenrabatten und Bodendeckern angepflanzt. Zusätzlich werden dort Laubbäume gepflanzt die nach 30 Jahren einen Flächenanteil von 50% überdecken.

Im Bereich der Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze) und ihren Zufahrten müssen entsprechend den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Grünflächen geschaffen werden und 24 Einzelbäume gepflanzt werden, die nach 30 Jahren einen Kronendurchmesser von mindestens 7 m erreichen.

Die vorhandenen Grünflächen am Straßenrand bleiben weitgehend erhalten und werden nur dem neuen Straßenverlauf angepaßt. Die durch den geänderten Straßenverlauf entfallenden Grünstreifen und Straßenbäume, werden entsprechend neu angelegt und kompensiert. Dort muss ein zusätzlicher Einzelbaum gepflanzt werden.

Die gesamte Bepflanzung wird gem. der Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft zum Bebauungsplan und den dort angegebenen Biotoptypen angelegt.

5. Geplante Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 32.268 m², davon entfallen auf das Gelände des Metallhüttenwerks 28.050 m². Die geplante Flächenverteilung ergibt folgendes Bild:

Gebäude

Gebäude Bestand (GEe)	628 m ²
Befestigte Hoffläche	387 m ²
Gebäude neu (SO)	7.362 m ²

Öffentliche Verkehrsflächen

Straße	2.142 m ²
Fuß- und Radweg	664 m ²

Verkehrsflächen auf dem Grundstück

Verkehrsfläche	5.713 m ²
Parkplätze	3.811 m ²
Fußwege	1.462 m ²

Grünflächen

Straßenränder	1.412 m ²
Grünflächen (Parkplatz)	1.529 m ²
Flächen für die Anpflanzung	561 m ²
Flächen für den Erhalt von Pflanzen	6.597 m ²

Gesamtfläche	32.268 m²
---------------------	-----------------------------

Aufgestellt:

Köln, 12. Oktober 2000 Rit



Dipl.-Ing. Günter Reich

Architekt VFA

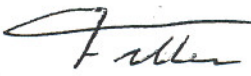
Ostlandstraße 36, 50858 Köln

Diese Begründung ist mit dem Bebauungsplanentwurf durch den Beschluß des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 28.09.2000 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt worden.

Rommerskirchen, den 09.05.2001


(Bürgermeister)




(Ratsmitglied)

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.10.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2000 bis einschließlich 15.11.2000 als Entwurf öffentlich ausgelegen.

Rommerskirchen, den 09.05.2001


(Bürgermeister)

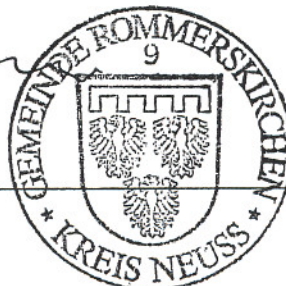



(Ratsmitglied)

Diese Begründung gehört nach dem Beschluß des Rates der Gemeinde Rommerskirchen vom 14.12.2000 gemäß § 10 Baugesetzbuch zu dem als Satzung beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Rommerskirchen, den 09.05.2001


(Bürgermeister)

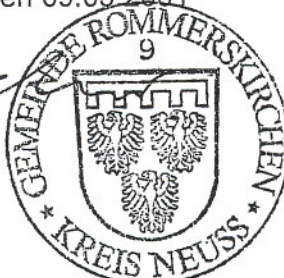



(Ratsmitglied)

Zur Klarstellung des Satzungsbeschlusses vom 14.12.2000 hat der Rat der Gemeinde Rommerskirchen in seiner Sitzung am 22.03.2001 Ergänzungen und Änderungen dieser Begründung beschlossen.

Rommerskirchen, den 09.05.2001


(Bürgermeister)




(Ratsmitglied)

Eingriffsbilanzierung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan für die
Umnutzung des Geländes des Metallhüttenwerkes
Franz Schumacher

A. Ausgangszustand

1	2	3	4	5	6	7	8
Teil- flächen Nr.	Code	Biototyp entsprechend Biotopenwertliste	Fläche [m²]	Grund- wert A	Gesamt Korrektur- faktor	Gesamt- wert [Sp. 4 x Sp. 5]	Einzel- flächen- wert [Sp. 4 x Sp. 7]
1	4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker	12.524	3	1	3	37.572
2	8.2	Baumgruppen, Allen, Baumreihen Einzelbäume	6.882	8	1	8	55.056
3	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	8.644	0		0	0
4	1.1	Straße, Fuß- u. Radweg, versiegelte Fläche	2.315	0		0	0
	2.1	Straßenränder	1.334	2	1	2	2.668
	3.1	Acker	569	2	1	2	1.138
		Gesamtfläche	32.268				
Gesamtflächenwert A (Summe Sp. 8):							96.434

B. Zustand nach Durchführung V+E-Plan

1	2	3	4	5	6	7	8
Teil- flächen Nr.	Code	Biototyp entsprechend Biotopenwertliste	Fläche [m²]	Grund- wert A / P	Gesamt- Korrektur- faktor	Gesamt- wert [Sp. 4 x Sp. 5]	Einzel- flächen- wert [Sp. 4 x Sp. 7]
1	8.2	Baumgruppen, Allen, Baumreihen Einzelbäume (Bestand wird erhalten)	6.597	8	1	8	52.776
2	4.5	extensiv Rasen, Bodendecker von Baumkronen überdeckter Anteil ca. 50%	561	3	1,5	4,5	2.525
3	1.1	Versiegelte Fläche, Straßen und Fußgängerwege	7.175	0		0	0
	1.1	Versiegelte Fläche, Parkplätze	3.811	0		0	0
	2.2	Grünflächen Parkplatz	1.529	2	1	2	3.058
	8.2	Einzelbäume* (Neugepflanzt) 24 Stück / 38 m² (Kronendurchmesser ca. 7 m)	912	6	1	6	5.472
4	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	754	0		0	0
5	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	261	0		0	0
6	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	7.362	0		0	0
7	1.1	Öffentliche Straße, Rad- u. Fußweg versiegelte Fläche	2.806	0		0	0
	2.1	Straßenränder	1.412	2	1	2	2.824
	8.2	Einzelbaum*, zusätzlich zum Bestand, 1 Stück / 28 m²	28	6	1	6	168
		Gesamtfläche (ohne Einzelbäume)	32.268				
Gesamtflächenwert B (Summe Sp. 8):							66.823

* Flächen sind in vorstehenden Biototypen enthalten

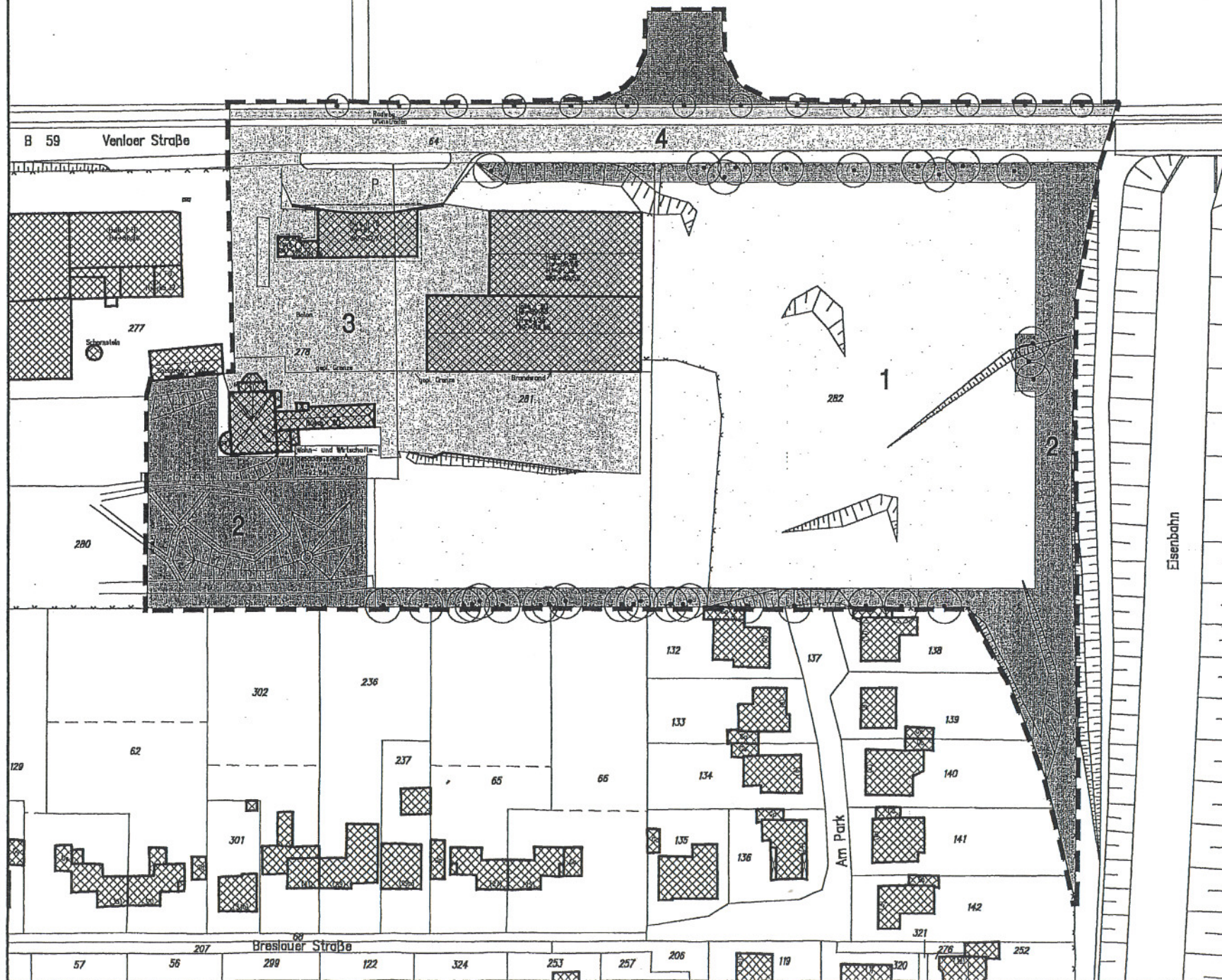
C. Eingriffsbilanzierung

Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A):	-29.611
--	----------------

LAGEPLAN

BESTANDSPAN GRÜNFLACHEN

ZEICHNUNGS-AUSSCHNITT AUS PLAN NR. WHUP-01-
MASSTAB: 1:1000 DATUM: 24/05/2000

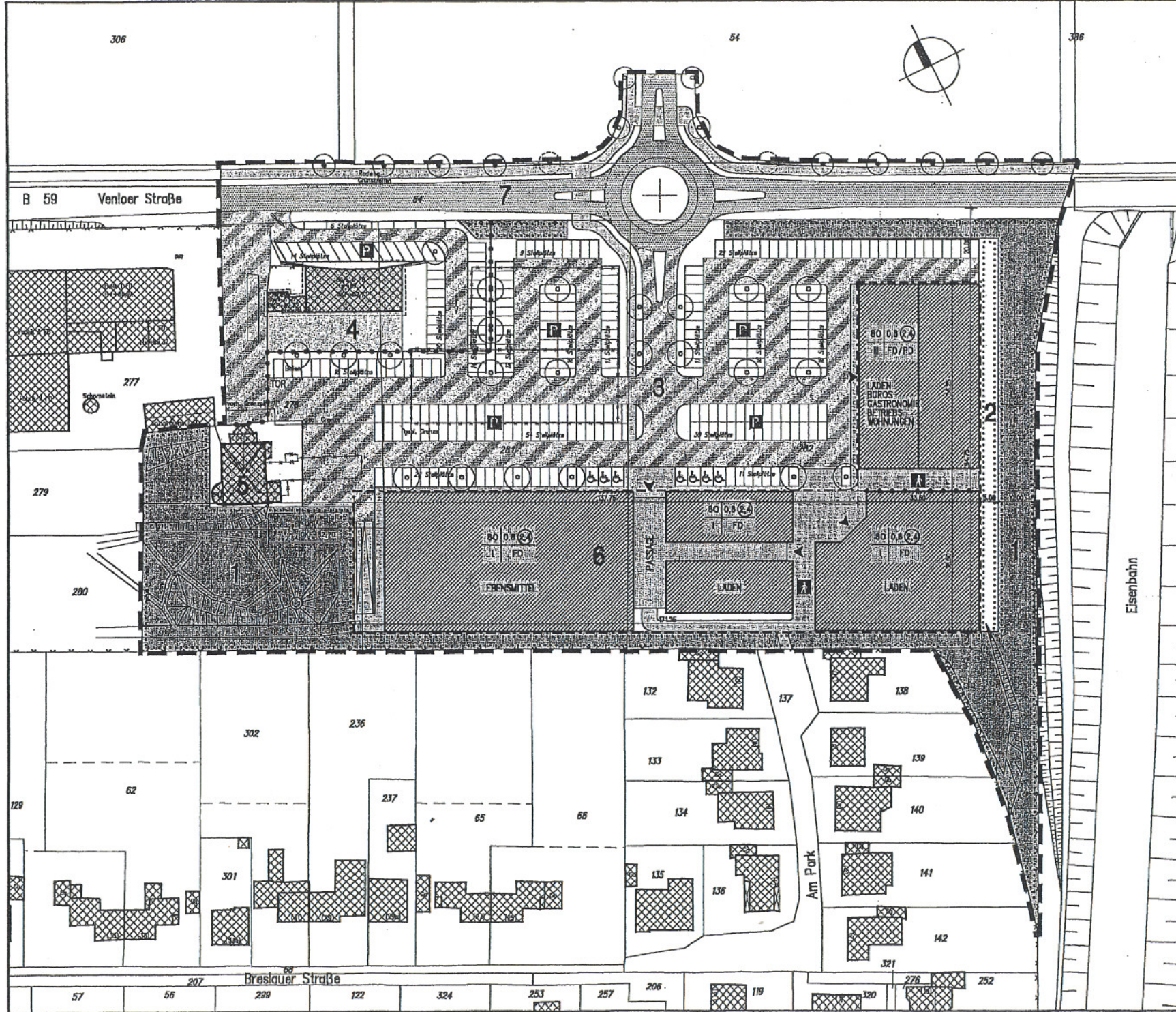


GUNTER REICH
ARCHITEKT VFA

LAGEPLAN

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN

ZEICHNUNGS-AUSSCHNITT AUS PLAN NR. VHUER-01-...
 MASSTAB: 1:1000 DATUM: 24/05/2000



GUNTER REICH
ARCHITEKT VFA