

Entwurf

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 21 „Metallhütte“

1. Geltungsbereich, vorhandene Situation

Im Bereich des Centers am Park wurde im Rahmen der Umnutzung der Metallhütte Schumacher durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 21 „Metallhütte“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ sowie ergänzende nicht störende gewerbliche Nutzungen festgesetzt.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 21 „Metallhütte“ umfaßt den gesamten Bereich des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rommerskirchen, Flur 15 und umfaßt die Flurstücke 334, 338, 457 und 459 sowie die Venloer Straße einschließlich des Kreisverkehrs in diesem Bereich. Das Gebiet wird im Norden von den unbebauten Ackerparzellen Gemarkung Rommerskirchen Flur 17, Flurstücke 306 und 544 mit der Gewannenbezeichnung „Am Grasweg“, im Osten von der Rheinbraun eigenen Bahnlinie, im Süden von den angrenzenden Grünflächen und Gärten der Breslauer Straße und im Westen vom Gießereibetrieb der Metallhütte Schumacher begrenzt.

2. Ziel und Zweck der Änderung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 21 „Metallhütte“ sollen die textlich festgesetzten zulässigen Nutzungen räumlich neu strukturiert und das Sortiment Drogeriewaren vergrößert werden. Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung sollen die textlichen Darstellungen des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 21 ersetzen.

3. Geplante Festsetzungen

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleibt die Festsetzung gem. § 11 Abs. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ bestehen.

Die Einzelvorhaben sind ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit 1.600 m² und einem angeschlossenen Getränkemarkt mit 400 m² Nettoverkaufsfläche, ein Restpostenmarkt mit maximal 1.500 m² Nettoverkaufsfläche, ein Textilgeschäft mit höchstens 630 m² Verkaufsfläche sowie zentrenrelevanter Einzelhandel, wobei je Einzelvorhaben 340 m² Verkaufsfläche für das Sortiment Drogeriewaren, 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:

1. Lebensmittel Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1600 m² und ein Getränkemarkt mit 400 m² Verkaufsfläche
2. Einzelvorhaben mit maximal 150 m² Verkaufsfläche je Vorhaben und mit jeweils nur einem der nachfolgenden Sortimente:
 - Unterhaltungselektronik/ Computer
 - Spielwaren/ Sportartikel
 - Fahrräder und Zubehör, Mofas
 - Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
 - Apotheke
 - Möbel

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

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

Weiterhin zulässig ist ein Drogeriemarkt mit bis zu maximal 340 m² Verkaufsfläche.

Insgesamt ist jedoch innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" eine Verkaufsfläche von höchstens 800 m² als Zusammensetzung aus den unter 2. genannten Sortimenten zulässig.

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% Kinderkleidung)
- 8 % Lebensmittel
- 8 % Blumen
- 12 % Camping- und Gartenartikel
- 3 % Autozubehör, Werkzeuge

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 Kinderkleidung.

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

- Lederwaren, Schuhe
- Sportartikel

Insgesamt ist jedoch innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" eine Verkaufsfläche von höchstens 1100 m² als Zusammensetzung aus den unter 4. genannten Sortimenten 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.

4. Auswirkungen auf den Versorgungsbereich

Das bestehende Einkaufszentrum ist für die Gemeinde Rommerskirchen eine wichtige und notwendige Ergänzung der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Die z.T. vorhandenen und z.T. geplanten Warensortimente sind zum Teil in Rommerskirchen noch nicht vertreten oder binden aufgrund ihrer geringen Größe nicht mehr Kaufkraft als für die Gemeinde Rommerskirchen zu verkräften ist.

Die Auflösung der räumlichen Zuordnung der Sortimente innerhalb des Einkaufszentrums hat keinerlei Auswirkungen auf den Versorgungsbereich.

5. Funktionale Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt

Die funktionale Zuordnung des Einkaufszentrums zum Siedlungsschwerpunkt wurde bereits im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rommerskirchen festgestellt. Die bloße Aufhebung der räumlichen Zuordnung der Sortimente innerhalb des Einkaufszentrums und die Erweiterung eines Sortimentes haben hierauf keinen Einfluß.

6. Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes ist über einen Kreisverkehr an der B 59 gesichert.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch Anschluß an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze der Kreiswasserwerke, der RWE Energie AG und der Rhenag.

Die Entsorgung von Abfall ist durch ein von der Gemeinde Rommerskirchen beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Die Entwässerung des Sondergebietes ist gesichert.

8. Immissionsschutz

Der erforderliche Immissionsschutz für das Sondergebiet ist im Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 21 „Metallhütte“ geregelt.

9. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rommerskirchen Nr. 21 „Metallhütte“ werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Die Ermittlung des Eingriffes in den Naturhaushalt sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan Rommerskirchen Nr. 21 „Metallhütte“ bereits geregelt und festgesetzt.

Rommerskirchen, den 30.10.2003

Gemeinde Rommerskirchen
Der Bürgermeister
-Hochbau- und Planungsamt-

i.A.

(Hennicken)