

Begründung zur 2.Änderung des B.Planes 25/I = Gewerbepark Scharrenbroich

Zielsetzung

Die Gemeinde Rösrath beabsichtigt die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der Nahversorgung des Zentralortes Rösrath innerhalb des Geltungsbereiches des Bauungsplanes Nr. 25 / I „Gewerbepark Scharrenbroich-Nord“. Hierzu ist jedoch die Änderung des Bauungsplanes erforderlich, weil in dem Gewerbegebiet zentrenrelevanter Einzelhandel, wozu auch Sortimente der Nahversorgung zählen, ausgeschlossen worden ist.

Da dieser Markt eine Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² aufweisen soll, ist eindeutig, daß es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, der nur in Kern- bzw. Sondergebieten zulässig ist. Da die Festsetzung eines Kerngebietes ausscheidet, verbleibt nur die Ausweisung eines Sondergebietes.

Räumliche u. funktionale Zuordnung

Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nur dort ausgewiesen werden, wo die in ihnen zulässigen Nutzungen räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind. Die Gemeinde Rösrath hat in ihrem Flächennutzungsplan Siedlungsschwerpunkte bestimmt und damit Zentren der Entwicklung festgelegt. Der Siedlungsschwerpunkt liegt in Rösrath selbst. Eine geplante Nutzung ist dem Siedlungsschwerpunkt einer Gemeinde zugeordnet, wenn die Nutzung im oder unmittelbar angrenzend an den Siedlungsschwerpunkt verwirklicht werden soll. Soweit man sich die Nutzungen in Rösrath im Ortskern anschaut, insbesondere die Lage der schulischen Nutzungen, Sportfreianlagen sowie weitere Nutzungen, die in dem angrenzenden Gebiet realisiert werden sollen, wird deutlich, daß der vorgesehene Standort tatsächlich dem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet ist. Der Standort liegt innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu dem projektierten Standort wird der Wohnpark Pannhof mit ca. 500 Wohneinheiten realisiert. Ein großflächiger, attraktiver Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment, der sicherlich für die Versorgung in Rösrath von hoher Bedeutung ist, weil die vorhandenen Märkte nur Verkaufsflächen zwischen 450 und 950 m² aufweisen, ist auch wegen der notwendigen Versorgung der anderen Ortsteile auf eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ein entsprechendes Parkplatzangebot angewiesen.

Unter den spezifischen Gegebenheiten in der Gemeinde Rösrath, nämlich der Zielsetzung einer Realisierung eines solchen Marktes in dem Siedlungsschwerpunkt und dem Ortsteil mit der höchsten Bevölkerung, verbleibt kein realisierbarer Standort, der besser von dem Siedlungsschwerpunkt hier zu erreichen wäre.

Die Verkaufsfläche liegt im Lebensmittelhandel in Rösrath zur Zeit bei 5.740 m². Im Bundesgebiet dagegen bei 0,33 m² je Einwohner, in Rösrath bei 0,22 m². Bei Realisierung des neuen Marktes mit 2.500 m² Verkaufsfläche steigt die Verkaufsfläche auf 8.240 m² und damit auf 0,32 m² je Einwohner an, somit liegt sie beim Bundesdurchschnitt.

Anpassung an die Landesplanung

Die Anpassung gem § 20 (1) Landesplanungsgesetz (LPLaG) an die Ziele der Raumordnung u. Landesplanung wurde durch die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 07.08.98 bestätigt.

Planerische Ausweisungen

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan sieht der Bebauungsplanentwurf keine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung vor. Insofern gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Kennziffern des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), auf die ökologische Eingriffs - u. Ausgleichsbewertung und die Höhenbegrenzung der zukünftigen Gebäude fort.

Sortimentsbegrenzung

Zur Sicherung der angestrebten Nutzung als SB - Lebensmittelmarkt wird eine Sortimentsabgrenzung gemäß „ Kölner Liste „ festgesetzt, die die zulässige Warengruppen gem. Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik definiert. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, daß schädliche Auswirkungen auf andere Einzelhandelsarten im Ortskern Rösrath vermieden werden soll.

gehört zur Verfügung

vom

03. Feb. 1999

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

Wagner



Gemeinde Rösrath
Bebauungsplan Nr. 25/I = Gewerbepark Scharrenbroich Nord
2. Änderung und Ergänzung

Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen des Rechtsplanes werden mit folgenden Änderungen übernommen.

1.1.1. Sondergebiet Handel

- a) Das Sondergebiet SB Lebensmittelmarkt dient der Nah.-u. Grundversorgung von Rösrath, mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2500 qm.
- b) Im Sondergebiet SB Lebensmittelmarkt wird das Sortiment entsprechend den Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB....) wie folgt abgegrenzt:
- 00 Fleisch, Wurst, Fische, Fleischerzeugnisse (ohne tiefgefrorene, gefrorene, diätetische und Konserven) Obst,
 - 01 Gemüse (ohne tiefgefrorenes, diätetisches und Konserven)
 - 02 Milch, Käse, Speisefette und die, Eier (ohne tiefgefrorene und diätetische)
 - 03 Tiefgefrorene und gefrorene Erzeugnisse, Speiseeis
 - 04 Nahrungsmittel (ohne Suppen, tiefgefrorene und diätetische)
 - 05 Suppen, Gewürze, Brotaufstrich (ohne diätetische und Speisefette), Zucker
 - 06 Fleisch-, Wurst- und Fischkonserven, Marinaden, Konservenfertigerichte (ohne diätetische)
 - 07 Obst- und Gemüsekonserven (ohne diätetische und Konservenfertigerichte)
 - 08 Süßwaren (einschl. Dauerbackwaren, aber ohne Kakaopulver und diätetische Süßwaren),
 - 09 Diätetische Nahrungsmittel und Getränke (einschl. Säuglings- und Kleinkindernahrung, ohne tiefgefrorene)
 - 10 Weine, Scharnweine (ohne solche für Diabetiker), Spirituosen
 - 11 Biere, alkoholfreie Getränke (ohne tiefgefrorene und diätetische)
 - 12 Kaffee, Tee, Kakao, Tabakwaren
 - 13 Backwaren (ohne tiefgefrorene, diätetische und Dauerbackwaren)
 - 15 Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel (ohne Industriereiniger, Seifen und Autopflegemittel)
 - 16 Hygieneartikel, Verbandstoffe, Säuglings und Kinderkörperpflegemittel, Kerzen
 - 17 Feinseifen, Desodorantien, Haut-, Mund- und Haarpflegemittel, Rasiermittel (ohne Säuglings u. Kinderkörperpflegemittel)
 - 18 Sonstige Körperpflegemittel, mechanische Körperpflegegeräte
- g) Die festgesetzte Dachbegrünung kann auch durch andere, geeignete Kompensationsmaßnahmen ersetzt werden!
- h) Die festgesetzte Fassadenbegrünung kann auch durch andere, geeignete Kompensationsmaßnahmen ersetzt werden.



gehört zur Verfügung

vom

03. Feb. 1999

Bezirksregierung Köln

In Auftrag

Wagner