

Begründung

Anlage 2

der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 078 „Witterschlick Nord“ für den Geltungsbereich des Ursprungsplans und des Planes der 1. Änderung

1) Vorgaben zur Planung

Mit dem Bebauungsplan werden vor allem folgende Ziele verfolgt:

- Bereitstellung großflächiger Gewerbeflächen
- Herstellung der Anbindung des Plangebietes an die B 56 „Euskirchener Straße“ und an die L 113 „Hauptstraße“
- Sicherung der Sportentwicklung durch Ausweisung einer Sportstätte für die Wohnsiedlungsbereiche
- Schutz der dem Gewerbegebiet sowie der Sportstätte angrenzenden Wohnnutzung vor unzulässigen Immissionen.

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft, die mit dem Verkauf der Gewerbegrundstücke betraut ist, hat inzwischen festgestellt, dass Ansiedlungswillige von einer Ansiedlung Abstand genommen haben, weil Verkaufsflächen an letzte Verbraucher im Plangebiet nicht zulässig sind.

Um die Gewerbegrundstücke attraktiver zu gestalten, ist somit eine Änderung der textlichen Festsetzung notwendig.

2) Planungsrechtliche Situation

2.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan erfasst nördlich von Witterschlick den Bereich zwischen „Ramelshovener Straße“, B 56 „Euskirchener Straße“, der Wohnbebauung westlich des „Ahorn- und „Kirchweges“ sowie dem südlich verlaufenden Graben.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist in dieser Abgrenzung seit dem 15.09.1995 rechtsverbindlich. In ihm sind GE-Flächen und Sportplatzflächen ausgewiesen.

Mit der 1. Änderung, die seit dem 25. August 2001 rechtsverbindlich ist, wurde für den nord-westlich des Sportplatzes gelegenen und an die „Ramelshovener Straße“ angrenzenden Bereich anstelle der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Sportplatzerverweiterungsfläche Gewerbefläche ausgewiesen. Des Weiteren wurde die Anbindung der Raiffeisenstraße an die B 56 umgeplant und die Straßentrasse auf den Verlauf der Thyssen – Ruhrgasleitung mit ihrer Regelstation abgestimmt, so dass die erforderlichen Schutzstreifen eingehalten werden.

Die in der 1. Änderung geregelte Erweiterung des unter 2.1 beschriebenen Plangebietes an der B 56 „Euskirchener Straße“ beinhaltet eine Erweiterung der im Ursprungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen mit Verkehrs- und Ausgleichflächen.

3) Ziel der Planung

Unter Ziff. 1.1.4 der textlichen Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan ist folgende Festsetzung enthalten:

„Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.“

Im Zuge der Verkaufsverhandlungen von Grundstücken im Gewerbegebiet „Witterschlick Nord“ hat sich herausgestellt, dass Gewerbetreibende, insbesondere Handwerksbetriebe, zur Existenzsicherung Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher benötigen und von einer Ansiedlung absehen, wenn diese Möglichkeit nicht gegeben ist.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen auch zukünftig ausgeschlossen bleiben.

Auch für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen soll die Ausweisung von Verkaufsflächen nur bis 10 % der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden.

Damit soll sichergestellt werden, dass der Gewerbegebietscharakter gem. § 8 Abs. 1 BauNVO erhalten bleibt, der Ortskern Witterschlick nicht verödet und die allgemeine Versorgung der Wohnbevölkerung dort weiterhin sichergestellt bleibt sowie die Zentrenstruktur der Mittel- und Oberzentren im weiteren Umfeld des Plangebietes nicht beeinträchtigt wird.

Es soll jedoch die Möglichkeit eröffnet werden, dass Gewerbebetriebe bezüglich der Größe zur Gesamtbetriebsgröße untergeordnet große Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher einrichten können. Eine Verkaufsfläche von über 30 % bezogen auf die Gesamtgröße der überbauten Fläche eines Gewerbebetriebes soll maximal jedoch nur 400 m² nicht überschritten werden. überschreiten.

Ziel der 3. Änderung ist somit eine gewisse Lockerung der bislang unzulässigen Einzelhandelsnutzung, ohne die für das Plangebiet festgesetzte GE-Ausweisung aufzugeben.

Die Textziffer 1.1.4 erhält folgende Fassung:

„Gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO i.V. mit Anlage 1 des Einzelhandelserrlasses NW vom 07.03.1996 wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen ist.

1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren, Büroorganisation
2. Kunst/Antiquitäten
3. Baby-/Kinderartikel
4. Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
6. Foto/Opik

7. *Einrichtungszubehör (ohne Möbel)/Haus- und Heimtextilien/
Bastelartikel//Kunstgewerbe*
8. *Musikalienhandel*
9. *Uhren/Schmuck*

10. *Spielwaren/Sportartikel*
11. *Lebensmittel/Getränke*
12. *Drogerie/Kosmetik/Haushaltswaren*
13. *Teppiche (ohne Teppichboden)*
14. *Blumen*
15. *Campingartikel*
16. *Fahrräder und Zubehör/Mofas*
17. *Tiere und Tiernahrung/Zooartikel*

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments mit einem Randsortiment aus den einzelnen Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 3 BauNVO ausgeht und dies auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt bleibt.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1.4 gilt nicht für Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Immissionen typischer Weise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Sofern der Gegenstand des eigenen Betriebes dem zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment der Anlage 1 des Einzelhandelserlasses NW vom 07.05.1996 zuzuordnen ist, ist er als Randsortiment auf einer Verkaufsfläche von 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.

Die Verkaufsfläche eines Gewerbebetriebes darf 30 % der Gesamtgröße der überbauten Fläche eines Gewerbebetriebes maximal 400 m² nicht überschreiten.

4) Natur- und Landschaft

Da die Änderung sich nur auf Ausweisung von Verkaufsflächen innerhalb der im rechtswirksamen Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen bezieht, also keine Vergrößerung der Versiegelungsflächen zur Folge hat, wird mit dieser Festsetzung nicht in Natur und Landschaft eingegriffen.

Auf die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags bzw. auf einen Umweltbericht kann somit verzichtet werden.

5) Schutz der angrenzenden Wohnnutzung

Lärm- und Immissionsschutz sind im rechtswirksamen Bebauungsplan geregelt. Da von der Festsetzung von Verkaufsflächen innerhalb der Gewerbebetriebe keine erhöhten Lärm- und Immissionsauswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung aus-

gehen, müssen die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen nicht überprüft werden.

6) Kosten

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Kosten verbunden, da diese Änderung verwaltungsintern durchgeführt wird.

Alfter, den 13.12.2001

Alfter, den 18.03.2002

Vorstehende Begründung hat aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Planungsausschusses vom 11.04.2002 in der Zeit vom 14.05.14.06.2002 öffentlich ausgelegen.

Alfter, den 26.06.2002

Gemeinde Alfter
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Berbuir

(Berbuir)

Die durch Roteintrag erfolgten Änderungen wurden nach der Auslegung durchgeführt und bedeuten keine inhaltliche Änderung.

Alfter, den 10.07.2002

Gemeinde Alfter
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Berbuir
(Berbuir)